

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее - Приморское УФАС России) рассмотрены заявления ООО «УК «Жилкомхоз» (далее – УК, заявитель) о нарушении администрацией Ярославского городского поселения (далее-администрация) антимонопольного законодательства непроведением конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Матросова, 8, ул. Олега Кошевого 1, ул. Ленинская 12, ул. Ломоносова 11, ул. Ленинская 14 в пгт. Ярославский, в которых доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество составляет более пятидесяти процентов.

Исследованием материалов (документов, информации, пояснений), представленных администрацией и ТСЖ «Уют», установлено наличие признаков нарушения администрацией части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Матросова 8, ул. Олега Кошевого 1, ул. Ленинская 12, ул. Ленинская 14, ул. Ломоносова 11 в пгт. Ярославский, в которых доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество более 50 %, что ограничило конкуренцию, создавав необоснованное препятствование возможности осуществления хозяйствующими субъектами (управляющими организациями) деятельности на соответствующем товарном рынке городского поселения.

Вывод о наличии признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в указанных действиях (бездействии) администрации Приморским УФАС России сделан, исходя из следующего.

Из материалов следует, что доля муниципального образования –Ярославского городского поселения в праве общей собственности на общее имущество составляет в многоквартирных домах по ул. Матросова 8 - 65,08%, по ул. Олега Кошевого 1 – 60,53%, по ул. Ленинская 12 - 61,99 %, по ул. Ленинская 14 - 52,49 %, по ул. Ломоносова 11 – 54,48 %.

Решениями, оформленными протоколами от 30.10.2015, общих собраний собственников указанных многоквартирных домов, проведенных в форме очного голосования в присутствии представителя администрации по доверенности, был выбран способ управления МКД - товарищество собственников жилья (ТСЖ) путем включения этих домов в состав ТСЖ «Уют».

Решением, оформленным протоколом от 30.10.2015 № 2, заседания правления ТСЖ «Уют» в присутствии представителя администрации по доверенности МКД по ул. Матросова 8, ул. Олега Кошевого 1, ул. Ленинская 12, ул. Ленинская 14, ул. Ломоносова 11 в пгт. Ярославский были приняты в состав ТСЖ.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает органам власти (государственным органам и органам местного самоуправления) совершать действия, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

При этом перечень действий органов власти, которые ограничивают или создают потенциальную угрозу конкуренции, не является исчерпывающим.

Из данной нормы следует, что состав нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите

конкуренции образуют следующие два обстоятельства: действия органов власти приводят или могут привести к ограничению конкуренции; такие действия не основаны на нормах федеральных законов (федерального законодательства).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Частью 1 статьи 135 ЖК РФ установлено, что товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [части 2 статьи 136](#) настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 151 ЖК РФ).

Частью 1 статьи 136 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Согласно части 3 статьи 48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый

собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Как предусмотрено частью 2 статьи 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) настоящего Кодекса.

Орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (часть 4 статьи 161 ЖК РФ).

Исходя из перечисленных норм, решения общих собраний собственников МКД по ул. Матросова 8, ул. Олега Кошевого, 1, ул. Ленинская 12, ул. Ленинская 14 ул. Ломоносова 11 в пгт. Ярославский, оформленные протоколами от 30.10.2015, о вхождении в состав ТСЖ «Уют» и решение правления ТСЖ «Уют», оформленное протоколом от 30.10.2015 № 2, в части, предусматривающей принятие указанных домов в состав ТСЖ «Уют», является незаконным, так как собственники жилых помещений в этих домах не обладают в соответствии с частью 3 статьи 48 ЖК РФ более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, управление этими домами должно осуществляться на основании договора управления, заключенного администрацией с управляющей организацией, выбранной по результатам проведенного в установленном порядке открытого конкурса.

Материалами дела подтверждается, что администрация в установленном порядке конкурсный отбор управляющей организации для управления указанными МКД не проводила.

В силу правовой позиции, отраженной в постановлении Президиума ВАС РФ от 05.04.2011 № 14686/10, достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение торгов (конкурса, аукциона) подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, не может не влиять на конкуренцию, поскольку проведением торгов обеспечивается конкуренция, равные возможности осуществлять деятельность на соответствующем товарном рынке.

Таким образом, непроведение администрацией в установленном порядке

конкурсного отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Матросова 8, ул. Олега Кошевого 1, ул. Ленинская 12, ул. Ленинская 14 ул. Ломоносова 11 в пгт. Ярославский влияет на конкуренцию, поскольку необоснованно ограничивается возможность осуществления хозяйствующими субъектами (управляющими компаниями) деятельности по управлению указанными многоквартирными домами на соответствующем товарном рынке городского поселения.

При таких обстоятельствах рассматриваемые действия (бездействие) администрации имеют признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в указанных действиях (бездействии) администрации и на основании ст. 39.1 Закона о защите конкуренции Приморское УФАС России предупреждает администрацию о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства следующим путём:

1. в срок до 15.03.2016 принять в установленном законом порядке меры по исключению многоквартирных домов по ул. Матросова, 8, ул. Олега Кошевого 1, ул. Ленинская, 12, ул. Ленинская. 14 ул. Ломоносова, 11 в пгт. Ярославский из состава ТСЖ «Уют»;

2. в срок до 01.05.2016 провести в установленном законом порядке конкурс на право управления указанными многоквартирными домами.

О выполнении предупреждения необходимо сообщить в Приморское УФАС России в течение трёх дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом (ч. 5 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции).

При условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения (часть 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

И.о. руководителя

