

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВОПРОСАМ, СВЯЗАННЫМ С КВАЛИФИКАЦИЕЙ  
ДЕЙСТВИЙ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОКАЗЫВАЮЩИХ УСЛУГИ  
ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ...**

Согласно части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции) запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
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.

Следовательно, собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления многоквартирным домом, в том числе путем привлечения управляющей организации.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лиц, указанных в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

В соответствии с частью 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно части 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ).

Из указанного следует, что собственники помещений в многоквартирном доме могут в одностороннем порядке расторгнуть договор управления многоквартирным домом.

Исходя из изложенного, деятельность любой управляющей организации зависит от волеизъявления собственников жилья, которые в зависимости от качества предоставляемых управляющей компанией услуг имеют право и возможность заключить договор на управление своим домом с иной управляющей организацией или изменить способ управления домом.

При этом согласно постановлению ФАС Северо-Кавказского округа от 04.05.2010 по делу № А53-22727/2009-с4-10 усложненный порядок заключения, изменения либо расторжения договора управле-

ния многоквартирным домом не может служить основанием для безусловного признания доминирующим положением управляющей организации, с которой такой договор заключен.

Таким образом, хозяйствующий субъект не может быть признан занимающим доминирующее положение в границе дома (нескольких домов), находящихся под его управлением только потому, что он является единственной организацией, выбранной собственниками, поскольку собственники помещений могут в любое время изменить способ управления многоквартирным домом и выбрать другой хозяйствующий субъект для управления многоквартирным домом.

Учитывая изложенное, географическими границами рынка являются административные границы муниципального образования (с уточнением географических границ в каждом конкретном случае).

На основании изложенного, установление доминирующего положения хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, на соответствующем товарном рынке, возможно в географических границах административного образования, если доля таких организаций удовлетворяет условиям, установленным в статье 5 Закона о защите конкуренции.

При этом следует отметить, что данная позиция подтверждена на заседании Методического совета ФАС России (пункт 5 Протокола N 7 от 15.09.2011).

Также следует отметить, что статьей 20 ЖК РФ предусмотрено осуществление государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля со стороны уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 N 493 утверждено Положение о государственном жилищном надзоре (далее — Положение).

Положение устанавливает требования к организации и проведению государственного жилищного надзора.

В целях осуществления государственного жилищного надзора органы государственного жилищного надзора в пределах установленных полномочий организуют и проводят плановые и внеплановые документарные и выездные проверки, предметом которых могут являться соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, в том числе к:

- содержанию общего имущества в многоквартирном доме; определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; управлению многоквартирными домами;

- выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами (в том числе управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по выполнению услуг по содержанию и (или) работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме), услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения; созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов;

- предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

- определению размера и внесению платы за коммунальные услуги; обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов;

- деятельности специализированных некоммерческих организаций по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- формированию фондов капитального ремонта.

Таким образом, вопросы, указанные в статье 20 ЖК РФ и в Положении, связанные с действиями (бездействием), в том числе организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, относятся к компетенции уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации (органов местного самоуправления).