

В связи с наличием в действиях Администрации городского поселения Талинка, место нахождения: Центральный мкр., ул.Кондратюка, д.27, пгт.Талинка, Октябрьский район, ХМАО-Югра, 628195, **выразившихся в непроведении конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Октябрьский район, пгт.Талинка, 1 мкр., д.1-5, 8-15, 18, 19, 21, 21А, 22, 22А, 24, 42, 49, 52, мкр.Центральный, д.2-5, 10, 13-17, 22, 23, 30, 33, 40-44, 46, 47, 52, 56, ул.Первостроителей, д.12А, 2 мкр., д.5, 11**, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Ханты-Мансийское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции **предупреждает о необходимости в срок до 25 августа 2016 года** прекратить указанные действия (бездействия) путем:

1. Совершения действий, направленных на проведение открытых конкурсов **на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Октябрьский район, пгт.Талинка, 1 мкр., д.1-5, 8-15, 18, 19, 21, 21А, 22, 22А, 24, 42, 49, 52, мкр.Центральный, д.2-5, 10, 13-17, 22, 23, 30, 33, 40-44, 46, 47, 52, 56, ул.Первостроителей, д.12А, 2 мкр., д.5, 11, в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке, предусмотренном** Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

### **Доводы антимонопольного органа**

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

По смыслу статьи 15 Закона о защите конкуренции, нормативно установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, и распространяется, прежде всего, на их акты и действия в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Порядок выбора способа управления многоквартирным домом и общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом установлены статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

В соответствии с частью 1.3 статьи 161 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного [частью 3 статьи 200](#) настоящего Кодекса случая.

Согласно части 4 статья 161 ЖК РФ 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.

В соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – №255-ФЗ) юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

Частью 4 статьи 7 №255-ФЗ, предусмотрено, что в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном статьей 197 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо. В течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

При этом, согласно пункту 3 статьи 200 ЖК РФ лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со [статьей 199](#) настоящего Кодекса обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с [частью 7 статьи 162](#) настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в [частях 1 и 2 статьи 164](#) настоящего Кодекса;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Из представленных Администрацией документов следует, что в срок до 01.05.2015г. собственники многоквартирных домов г.п.Талинка не выбрали управляющую компанию.

В связи с чем, 30.04.2015г. Администрацией был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации, извещение №300415/0103219/01. Данный конкурс был признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок на участие в конкурсе.

**03.07.2015г. Администрацией был повторно объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организацией**, извещение №300715/0103219/02. Данный конкурс также был признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок на участие в конкурсе.

Согласно письму Минстроя России от 24.04.2015 №12258-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Информацией об отдельных вопросах, возникающих в связи с рассмотрением заявлений соискателей лицензий на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») (далее – Письмо Минстроя России), ситуация, при которой управляющая организация перестала осуществлять управление многоквартирным домом, может повлечь за собой ущерб здоровью людей, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей и в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 декабря 1994 г. N 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (далее №68-ФЗ) может, по мнению

Минстроя России, рассматриваться как чрезвычайная.

В такой ситуации орган местного самоуправления вправе установить местный уровень реагирования в порядке, определенном [пунктом 3 статьи 4.1](#) №68-ФЗ, и по решению комиссии муниципального образования по чрезвычайным ситуациям определить муниципальную организацию, имеющую лицензию на управление многоквартирными домами, ответственной за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на период проведения конкурса, объявленного в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила), и до вступления в силу договора управления, заключенного по результатам такого конкурса с заключением такой организацией с собственниками помещений в многоквартирном доме временного договора оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - временная обслуживающая организация, временный договор обслуживания). При этом наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выполняемых по договору обслуживания, должно соответствовать извещению о проведении конкурса на право управления данным многоквартирным домом, а размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - размеру, установленному органом местного самоуправления данного муниципального образования. Предоставление коммунальных ресурсов собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в указанный период осуществляется в соответствии с [подпунктом «б» пункта 17](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. №354.

Орган местного самоуправления обязан в порядке, установленном №68-ФЗ, проинформировать собственников помещений в многоквартирном доме о решениях, принятых по предупреждению чрезвычайной ситуации, и обязательности их исполнения.

**При этом, важным моментом в реализации данного варианта является необходимость одновременного принятия органом местного самоуправления решения об объявлении конкурса в соответствии с [Правилами](#), решений, предусмотренных №68-ФЗ, а также решения об определении временной управляющей организации.**

Согласно представленным документам и пояснениям, в целях недопущения ситуации, при которой многоквартирные дома могут остаться без управления между Администрацией и ООО «Управляющая компания Талинское благоустройство» был заключен договор управления многоквартирным домом №1 от 30.04.2015г.

Пунктом 9.1 вышеуказанного договора предусмотрено, что договор заключен до момента определения управляющей организации по итогам конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

**Вышеуказанный договор действует по настоящее время.**

**При этом согласно** Письму Минстроя России договор заключается исключительно на период проведения конкурса по отбору управляющей компании.

Однако, в период действия договора **управления многоквартирным домом №1 от 30.04.2015г., с сентября 2015 года по июнь 2016 года Администрация бездействует, управляющая организация по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресу: Октябрьский район, пгт.Талинка, 1 мкр., д.1-5, 8-15, 18, 19, 21, 21А, 22, 22А, 24, 42, 49, 52, мкр.Центральный, д.2-5, 10, 13-17, 22, 23, 30, 33, 40-44, 46, 47, 52, 56, ул.Первостроителей, д.12А, 2 мкр., д.5, 11 не определена, конкурсов по отбору управляющей организации не проводилось.**

Таким образом, Администрацией проявлено бездействие, повлекшее ограничение конкуренции поскольку Администрация, заключив с ООО «Управляющая компания Талинское благоустройство» договор управления многоквартирным домом №1 от 30.04.2015г. без проведения торгов, предоставила управляющей компании

**ООО «Управляющая компания Талинское благоустройство»**

**преимущественный условия перед другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность на рынке предоставления аналогичных услуг.**