

результатам рассмотрения заявления ООО «Управляющая компания «Лотос» – ООО «УК «Лотос»), переадресованного из Прокуратуры Медвежьегорского района (вх. № 3821 от 08.08.2017) и заявления ООО «Управляющая компания «Лотос» поступившего в Карельское УФАС России (вх. № 4343 от 13.09.2017) на предмет законности действий Администрации Медвежьегорского городского поселения (далее – Администрация) по изданию распоряжения от 30.05.2017 № 133-р «Об обслуживании многоквартирных домов, расположенных на территории Медвежьегорского городского поселения», в силу которого у ООО «УК «Лотос» с 01.06.2017 были изъяты управления многоквартирные жилые дома согласно приложению № 1 (далее – Приложение) и переданы на обслуживание МУП «Жилсервис» до проведения конкурса по выбору управляющей организации, требованиям антимонопольного законодательства, установлено следующее.

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) устанавливает общие принципы организации местного самоуправления в Российской Федерации, определяет государственные гарантии его осуществления. Согласно пункту 6 части 1 статьи 14 Закона № 131-ФЗ к вопросам местного значения городского поселения относятся: обеспечение проживающих в поселении нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями; организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда; создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Содержание полномочий органов местного самоуправления в области жилищного законодательства регламентировано статьей 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и предусматривает лишь обязанность органа местного самоуправления проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации в определенных Жилищным кодексом случаях (статья 161 ЖК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ органом управления МКД является общее собрание собственников помещений в МКД, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

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

Согласно части 4 статьи 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 избран 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

юре способа управления этим домом не было реализовано.

стью 2 статьи 163 ЖК РФ также предусмотрено, что управление МКД, в котором доля муниципальной собственности в праве общей собственности на общее имущество в МКД составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной в результате открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 163 настоящего Кодекса.

Порядок проведения конкурса установлен Правилами проведения организационного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила).

Постановлением Администрации от 09.07.2015 № 173 утверждена конкурсная документация по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Согласно протоколу вскрытия конвертов № 1 от 14.08.2015, заявки на участие в конкурсе поступили от ООО «УК «Лотос», ООО «ТеплоМир», МУП «Жилсервис».

Согласно протоколу № 2 от 14.08.2015 об отстранении участника, МУП «Жилсервис» допущено к участию в конкурсе ввиду непредставления действительной копии документов выписки из Единого государственного реестра юридических лиц.

Согласно протоколу № 3 от 19.08.2015 оценки и сопоставления заявок, победителем конкурса признано ООО «УК «Лотос», представившее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса – 5 252 466,30 рублей, против 890 077,70 рублей, предложенных ООО «Тепломир».

09.2015 между Администрацией и Обществом заключен договор управления МКД № 11 сроком на 3 года (с 01.10.2015), в приложении № 1 к Договору указан перечень работ в количестве 213 единиц. Информация о доле муниципальной собственности в праве общей собственности на общее имущество в МКД в договоре отсутствует.

В результате проверки соблюдения требований жилищного законодательства о защите конкуренции Прокуратурой Республики Карелия выявлено нарушение Администрацией процедуры организации и проведения конкурса в части отсутствия в конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг (подпункт 4.1 пункта 38, подпункт 4.1 пункта 41 Правил).

Постановлением Арбитражного суда Республики Карелия от 29.08.2016 по делу А26-7/2016 в удовлетворении иска заместителя прокурора Республики Карелия признаны недействительными торгов и Договор было отказано. Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований, исходил из того, что нарушение Администрацией порядка проведения торгов не повлекло ограничения конкуренции и нарушения прав участников конкурса; участники конкурса представили самостоятельно разработанные перечни дополнительных работ и услуг, используя ранее действовавшее приложение № 3 к Правилам.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2016 п

у А26-4317/2016 решение суда первой инстанции было отменено; торги и Договор признаны недействительными.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.04.2017 по делу А26-4317/2016 постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2016 было оставлено без изменения.

16.2017 Дополнительным соглашением № 9 договор № 41 от 02.09.2015 был расторгнут в соответствии с частью 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации на основании Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2016, Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.04.2017 и Распоряжения Администрации Медвежьегорского городского поселения №133-р от 30.05.2017 (далее – Распоряжение № 133-р).

Согласно Распоряжению № 133-р «Об обслуживании многоквартирных жилых домов расположенных на территории Медвежьегорского городского поселения»:

с 01 июня 2017 года изъять у ООО «УК «Лотос» из управления многоквартирные жилые дома согласно Приложению № 1 к Договору № 41 от 02.09.2015;

МУП «Жилсервис» до проведения конкурса по отбору управляющей организации осуществлять обслуживание многоквартирных жилых домов согласно Приложению

к Договору № 41 от 02.09.2015; передать управляющей компании передать МУП «Жилсервис» техническую документацию на многоквартирные жилые дома согласно Приложению № 1 в течение 5 рабочих дней.

Согласно акту приема-передачи, техническая документация на МКД была передана ООО «УК «Лотос» и принята МУП «Жилсервис» (далее – Предприятие) 05.06.2017 года в соответствии с положениями Устава МУП «Жилсервис», учредителем Предприятия выступает администрация Медвежьегорского городского поселения. Имущество Предприятия находится в собственности Медвежьегорского городского поселения и закреплено за Предприятием на праве хозяйственного ведения.

Основным из видов деятельности МУП «Жилсервис» является эксплуатация, техническое обслуживание и капитальный ремонт жилого и нежилого фонда Медвежьегорского городского поселения, в том числе управление многоквартирными жилыми домами

в соответствии с частью 1 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (часть 2 статьи 192 ЖК РФ).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 195 ЖК РФ сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиата осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в реестре лицензий субъекта Российской Федерации.

Реестр лицензий субъекта Российской Федерации должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адреса

многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат (часть 2 статьи 195 ЖК РФ).

в соответствии с частью 2 статьи 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Согласно заявлению ООО «УК «Лотос» (исх. № 328 от 01.06.2017), Государственной жилищной инспекцией Республики Карелия были внесены сведения об исключении многоквартирных домов из реестра лицензий Республики Карелия.

Согласно статье 3 статьи 200 ЖК РФ предусмотрено, что **лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации**, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии лицензиат в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса **обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом**, оказанию услуг и работ по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации **до дня:**

возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса обязанностей по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или избранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

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

возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

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

ООО «УК «Лотос», в силу требований жилищного законодательства, обязано было передалось осуществлять управление спорными МКД до выявления победителя открытого конкурса, в котором также планировало участвовать.

В 1-м издании распоряжения № 133-р Администрация руководствовалась рекомендациями, отраженными в письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Письмо).

По мнению Администрации, согласно пункту 2 Варианта № 1 Письма, в случае выявления «дома без управления» выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг в таком МКД может быть организовано органом местного самоуправления посредством

едачи в управление домов в муниципальное предприятие с целью недопущения вреда здоровью людей, значительных материальных потерь и нарушений условий жизнедеятельности людей. Спорные дома были переданы Администрацией в управление, а во временное обслуживание до проведения конкурса.

Вместе с тем, в Письме указано, что мониторинг возникновения ситуаций, при которых в отношении МКД возникает риск остаться без управления («дом без управления»), в том числе, когда **управляющая компания** в одностороннем порядке по объективным причинам и без заблаговременного уведомления расторгает договор управления МКД или **фактически прекращает исполнение своих обязанностей** в отношении такого МКД, осуществляется лицензирующим органом. При этом лицензирующий орган должен оперативно письменно информировать органы местного самоуправления с целью принятия необходимых мер, направленных на обеспечение управления таким многоквартирными домами.

Согласно Варианту № 1, **когда управляющая организация перестала осуществлять управление МКД, орган местного самоуправления вправе установить местный уровень реагирования** в порядке, определенном пунктом 3 статьи 4.1 Федерального закона № 68-ФЗ, и **по решению комиссии муниципального образования по чрезвычайным ситуациям определить муниципальную организацию, имеющую лицензию на управление многоквартирными домами, ответственной за выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в период проведения конкурса**, объявленного в соответствии с Правилами № 75, 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. При этом наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых по договору обслуживания, должны 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 Федеральным законом № 68-ФЗ, проинформировать собственников помещений в многоквартирном доме о решениях, принятых по предупреждению чрезвычайной ситуации, ответственности их исполнения.

В ЭТОМ, ВАЖНЫМ МОМЕНТОМ В РЕАЛИЗАЦИИ ДАННОГО ВАРИАНТА ЯВЛЯЕТСЯ НЕОБХОДИМОСТЬ ОДНОВРЕМЕННОГО ПРИНЯТИЯ ОРГАНОМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ РЕШЕНИЯ ОБ ОБЪЯВЛЕНИИ КОНКУРСА в соответствии с Правилами № 75, решений предусмотренных Федеральным законом N 68-ФЗ, а также **решения об определении лицензированной управляющей организации.**

смотря на вышеуказанные рекомендации именно в случае возникновения «дома управления», в письме ФАС России от 02.09.2015 № АД/46729/15 отмечается, что письмо Министра России № 12258-АЧ/04 с ФАС России не согласовывалось. Орган местного самоуправления, предоставляя управляющим организациям право осуществлять деятельность по управлению МКД на основании Письма, фактически предоставляет муниципальные преференции без согласования с территориальными органами ФАС России.

Решение Администрацией Медвежьегорского городского поселения распоряжением 133-р от 30.05.2017 об изъятии у ООО «УК «Лотос» из управления МКД и передаче их на обслуживание МУП «Жилсервис» однозначно подтверждает тот факт, что собственники МКД не инициировали общих собраний по выбору способа управления рассматриваемыми МКД, указанное решение было принято по волеволюющей воле органа местного самоуправления.

Существовая в торгах, ООО «Управляющая компания «Лотос» не могло знать о том, что конкурсная документация подготовлена с нарушением действующего законодательства. Все участники торгов находились в равных условиях.

После расторжения договора с Управляющей компанией, Администрацией Медвежьегорского городского поселения, действуя в интересах МУП «Жилсервис», в нарушение пункта 1 части 1 статьи 165 пункта 1 части 3 статьи 200 ЖК РФ, издала Распоряжение об изъятии у ООО «УК «Лотос» из управления МКД и передаче их на обслуживание Предприятию, за подписью первого заместителя главы Администрации Медвежьегорского городского поселения Н.Е. Селенцевой. При этом какой-либо информации о проведении конкурса по отбору управляющей организации на управление спорными МКД на сайте www.torgi.gov.ru на настоящий момент не содержится. Общие собрания собственников помещений в таком многоквартирном доме не созваны.

Согласно части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий.

Выполнение распоряжения № 133-р привело к ущемлению законных прав и интересов ООО «УК «Лотос», при этом Администрация Медвежьегорского городского поселения создала преимущественные условия осуществления соответствующей деятельности для отдельного хозяйствующего субъекта - МУП «Жилсервис».

Выполнение указанных действий свидетельствует о признаках нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

В дополнение ко всему, в случае, когда требуется проведение конкурсного отбора, разумеваящее состязательность хозяйствующих субъектов, его проведение с исключением случаев, допускаемых законом, может влиять (оказывать негативное действие) на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурсного отбора в установленном порядке, могут быть выявлены потенциальные желающие получить этот объект, в рассматриваемом случае, на рынок управления многоквартирными домами в Медвежьегорском городском поселении.

Фактически орган местного самоуправления самостоятельно выбрал управляющую

анизацию, затягивая, при этом, с проведением конкурса по определению управляющей организации по управлению МКД.

Изанные обстоятельства свидетельствуют о наличии в действиях (бездействии) администрации Медвежьегорского городского поселения признаков нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в издании распоряжения № 133-р от 30.05.2017 об изъятии у ООО «УК «Лотос» из управления многоквартирных жилых домов согласно приложению № 1 и передаче их на обслуживание МУП «Жилсервис» до проведения конкурса по отбору управляющей организации, которые привели к созданию для указанного хозяйствующего субъекта несправедливых условий осуществления деятельности.

Ссылку на положения части 1 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, прекращению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности или ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает органу местного самоуправления предупреждение в письменной форме о прекращении таких действий (бездействия).

Основанием для выдачи предупреждения является выявление признаков нарушения части 15 ФЗ «О защите конкуренции» (часть 2 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции»).

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39.1 ФЗ «О защите конкуренции», Карельское УФАС России предупреждает о необходимости администрации Медвежьегорского городского поселения совершить действия, направленные на прекращение нарушения антимонопольного законодательства:

Отмены распоряжения Администрации Медвежьегорского городского поселения №133-р 30.05.2017 «Об обслуживании многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Медвежьегорского городского поселения» в срок **до 1 ноября 2017 года;**

Передаче многоквартирных жилых домов согласно приложению № 1 к распоряжению № 41 от 02.09.2015 на обслуживание ООО «УК «Лотос» до проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в срок **до 1 ноября 2017 года;**

Принятия безотлагательных мер по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении рассматриваемых МКД в порядке, установленном ЖК РФ и Правилами №75 в срок **до 31 декабря 2017 года.**

В мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при отсутствии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом (часть 5 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с частью 7 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» при условии исполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не несет административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

соответствии с частью 8 статьи 39.1 ФЗ «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.

выполнении предупреждения сообщить в Карельское УФАС России **в течение трех** дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.