

Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее — Челябинское УФАС России) рассмотрело заявление Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт» (далее – ООО УК «Комфорт», Заявитель) о неправомерном бездействии Администрации Миасского городского округа Челябинской области (далее – Администрация), выразившемся в непроведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными в городе Миассе по следующим адресам: ул. Колесова, д. 1, ул. Бульвар Карпова, д. 2а, ул. Степана Разина, д. 14а (далее – многоквартирные дома).

В части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 05.04.2013 N 38-ФЗ) (далее – ЖК РФ) установлено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Согласно пункту 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. Порядок проведения торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом регулируется «Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года №75 (далее - Правила).

Согласно пункту 3 Правил Конкурс проводится, если:

- 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:
 - собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;
 - по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;
- 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:
 - большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили

договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно пункту 39 Правил в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, Конкурс не проводится, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме, выставленном на открытый конкурс, выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом.

1. Из представленных документов следует, что между застройщиком - ООО СК «ФинПромСтрой» и ООО УК «ЖилКом», в порядке части 14 статьи 161 ЖК РФ, заключен договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Миасс, ул. Колесова, д. 1, б/н от 15.05.2014. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию указанного многоквартирного дома выдано 22.07.2014.

Следовательно, органу местного самоуправления Миасского городского округа необходимо было объявить конкурс на право заключения договора управления данным многоквартирным домом с управляющей организацией в срок до 11.08.2014.

Согласно Протоколу общего собрания собственников б/н от 02.08.2014 (64,4 % собственников) собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Миасс, ул. Колесова, д. 1, принято решение о заключении договора с ООО УК «ЖилКом». В соответствии с данным решением собственниками, в период с августа по сентябрь 2014 года, заключены договоры управления многоквартирным домом с указанной управляющей организацией, сроком на 5 лет.

2. Между застройщиком многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Миасс, ул. Бульвар Карпова, д. 2а, - ООО СК «ФинПромСтрой» и ООО УК «ЖилКом» заключен договор управления данным многоквартирным домом б/н от 18.04.2013. Указанный многоквартирный дом вводился в эксплуатацию очередями: 1-я очередь – Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 02.10.2012; 2 - очередь – Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 04.07.2013. Следовательно, органу местного самоуправления Миасского городского округа необходимо было объявить конкурс на право заключения договора управления данным многоквартирным домом с управляющей организацией в срок до 24.07.2013. Согласно Протоколам общего собрания собственников б/н от 29.11.2012 (92%

собственников), б/н от 31.07.2014 (57% собственников) собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Миасс, ул. Бульвар Карпова, д. 2а, принято решение о заключении договора с ООО УК «ЖилКом». В соответствии с данным решением собственниками, в период с ноября 2012 года по декабрь 2013 года, заключены договоры управления многоквартирным домом с указанной управляющей организацией, сроком на 5 лет.

3. Между застройщиком многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Миасс, ул. Степана Разина, д. 14а - ООО СК «ФинПромСтрой» и ООО УК «ЖилКом» заключен договор управления данным многоквартирным домом б/н от 17.07.2013. Указанный дом введен в эксплуатацию 14.08.2013 (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 14.08.2013). Следовательно, органу местного самоуправления Миасского городского округа необходимо было объявить конкурс на право заключения договора управления данным многоквартирным домом с управляющей организацией в срок до 03.09.2013.

Согласно Протоколу общего собрания собственников б/н от 05.09.2013 (62 % собственников) собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Миасс, ул. Степана Разина, д. 14а, принято решение о заключении договора с ООО УК «ЖилКом». На основании данного решения, собственниками помещений в указанном многоквартирном доме, в период с августа по сентябрь 2013 года по декабрь 2014 года, заключены договоры управления многоквартирным домом с указанной управляющей организацией, сроком на 5 лет.

Таким образом, по состоянию на 11.08.2014, 24.07.2013, 03.09.2013 у органа местного самоуправления отсутствовали основания для непроведения открытых конкурсов в отношении соответствующих многоквартирных домов.

Администрации надлежало объявить и провести конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные условия для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами на территории Миасского городского округа. Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах. Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе единоличного определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

В связи с наличием в бездействии Администрации, выразившемся в непроведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, что может привести к нарушению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами путем создания преимущественных условий одной управляющей организации - ООО УК «ЖилКом» признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию о необходимости прекращения указанного бездействия в срок до 22 августа 2016 года путем совершения действий, направленных на устранение причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, а именно обеспечить организацию открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории Миасского городского округа, введенными в эксплуатацию в период с 01.05.2016 по 01.08.2016, с учетом требований части 13 статьи 161 ЖК РФ и Правил.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (в том числе, надлежащим образом заверенные копии разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, извещений о проведении торгов, протоколов, составленных в ходе проведения торгов, а также сведения о размещении данных документов на официальном сайте торгов).

Руководитель

<...>