

05.2019) по факту издания администрацией Костомукшского городского округа распоряжения №234 от 13.05.2019 о передаче функций по управлению общим имуществом многоквартирным домом по ***ООО УК «Инкод».

Из обращения и представленных к нему документов следует, что 12 мая 2016 года между ООО «Мой дом» и Управлением пограничной службы ФСБ России по Республике Карелия заключен государственный контракт (Договор) №1/2016 управления многоквартирным домом №33 по ул. Калевала в г. Костомукша.

В силу пунктов 11.1 и 11.3 договора, срок его действия составляет 3 года с момента подписания; если ни одна из сторон не направила другой стороне заявление о прекращении контракта по истечении срока его действия, Договор (контракт) считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

Письмом от 25.03.2019 ООО «Мой дом» уведомило Управление пограничной службы ФСБ России по Республике Карелия о прекращении государственного контракта по истечении срока, установленного п. 11.1. договора (3 года), то есть после 12 мая 2019 года.

В связи с указанными обстоятельствами Управление пограничной службы ФСБ России по Республике Карелия письмом исх.№21/103/2/6-1673 от 15.04.2019 обратилось к Главе Костомукшского городского округа о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - МКД) по адресу г.Костомукша, ул.Калевала, д.33 в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75.

Письмом исх.№21/103/2/6-2074 от 14 мая 2019 Управление пограничной службы ФСБ России по Республике Карелия повторно обратилось к Главе Костомукшского городского округа об определении управляющей компании в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в связи с окончанием срока действия договора №1/2016, заключенного с ООО «Мой дом».

На основании распоряжения администрации Костомукшского городского округа от 13 мая 2019 года №234 функции по управлению общим имуществом МКД по ул.Калевала, 33 были временно переданы ООО УК «Инкод».

Согласно указанному распоряжению, ООО УК «Инкод» осуществляет функции управления рассматриваемым МКД с 13 мая 2019 года до выбора управляющей организации по результатам общего собрания собственников жилого помещения или проведения открытого конкурса.

Пунктом 2 распоряжения предусмотрено, что ООО УК «Мой дом» должно передать ООО «УК Инкод» в срок до 17 мая 2019 года всю документацию на МКД, в том числе текущую картотеку (поквартирные карточки Ф-16, Ф-17).

В целях получения дополнительной информации в адрес органа местного самоуправления был направлен запрос исх.№04-35/62-2019/2027 от 03.06.2019.

Письмом исх.№2677 от 20.06.2019 (вх.№3208 от 27.06.2019) администрацией Костомукшского городского округа представлены пояснения.

Согласно представленной информации, в настоящее время МКД по ул. Калевала д.33 в лицензию ООО УК «Инкод» не включен. Временный государственный контракт между ПУ ФСБ России по РК и ООО «УК Инкод» подписан, но не реализуется сторонами до исключения МКД по ул.Калевала д.33 из реестра ООО «Мой дом» и включения жилищной инспекцией РК в реестр управления ООО «УК Инкод». Квитанции за ЖКУ собственникам (жильцам) МКД ул. Калевала д. 33 выставляет ООО «КРЦ» по договору с ООО «Мой дом».

В настоящее время юридическое и фактическое осуществление функций управления МКД ул. Калевала д. 33 осуществляет ООО «Мой дом».

Также Администрация сообщила, что на территории Костомукшского городского округа деятельность по управлению многоквартирными домами оказывает 8 хозяйствующих субъектов: ООО УК «Инкод», ООО «УК Управдом», ООО УК «Жилремстрой», ООО УК «Жилкомсервис», УК МУП ЦМР МО Костомукшский городской округ, УК ООО «Северная», УК «Стройдом» и ООО «Мой дом», то есть рынок является конкурентным.

Относительно выбора в качестве временной управляющей компании именно ООО УК «Инкод» Администрация указала, что учитывала рекомендации собственника - ФСБ России Службы в г. Костомукша пограничного управления по Республики Карелия, а также удобное территориальное расположение в отношении домов, находящихся в управлении ООО УК «Инкод».

Вместе с тем, в письмах собственника, адресованных органу местного самоуправления, отсутствует указание на предпочтение какой-либо управляющей компании.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления МКД:

1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

По информации органа местного самоуправления, доля муниципальной

собственности в МКД по ул. Калевала, 33, г. Костомукша - 0%; собственником является Управлением пограничной службы ФСБ России по Республике Карелия.

Из писем собственника исх.№21/103/2/6-1673 от 15.04.2019 и №21/103/2/6-2074 от 14.05.2019, направленных в адрес Администрации следует, что он обращается в адрес органа местного самоуправления о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, то есть собственники самостоятельно не выбрали способ управления МКД.

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса, **не выбран способ управления этим домом** или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Порядок проведения конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД» (Правила проведения конкурса).

Пунктом 3 указанных Правил предусмотрено, что открытый конкурс проводится, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом; если 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 (пп.1 и 3).

Как предусмотрено статьей 162 ЖК РФ, договор управления МКД заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению МКД в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами (часть 1).

В силу части 7 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Согласно части 1 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению МКД осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на

осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Согласно статье 198 ЖК РФ в случае изменения перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, **прекращением**, расторжением **договора управления многоквартирным домом** лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора (часть 2). Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (часть 3). Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 настоящего Кодекса. С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса (часть 6).

В соответствии с пунктом 1 части 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**: 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.**

Таким образом, лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации 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 наступления названных обстоятельств.

Поскольку до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам торгов собственниками не был выбран способ управления этим домом в соответствии с положениями пункта 4 статьи 161 ЖК РФ, а срок действия договора истек, ООО «Мой дом» обязано надлежащим образом выполнять обязанности по управлению МКД.

В свою очередь, орган местного самоуправления, ввиду того, что собственники самостоятельно не выбрали способ управления МКД, был обязан провести новый открытый конкурс по выбору управляющей компании в соответствии с требованиями части 4 статьи 161 ЖК РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, создание дискриминационных (неравных условий).

Наделяя ООО УК «Инкод» функциями временной управляющей компании и возлагая на Заявителя обязанность по передаче технической документации на спорный МКД, Администрация фактически создает препятствия ООО «Мой дом» для осуществления хозяйственной деятельности и исполнения обязательств, предусмотренных действующим законодательством, в частности, частью 3 статьи 200 ЖК РФ.

Кроме того, при наличии конкурентного рынка, орган местного самоуправления, определяя временную управляющую компанию по своему выбору, предоставляет необоснованные преимущества отдельному хозяйствующему субъекту - ООО УК «Инкод».

В тоже время, бездействие органа местного самоуправления по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации лишает хозяйствующих субъектов - конкурентов ООО УК «Инкод» возможности претендовать на заключение договора управления на равных условиях.

В силу пункта 1 части 1 статьи 165 ЖК РФ, в целях создания условий для управления МКД органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Целью проведения торгов является выявление хозяйствующего субъекта,

предложившего за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Невыполнение Администрацией обязанности по отбору управляющей организации в сроки, установленные ЖК РФ, нарушает права ООО «Мой дом», - обязывает Общество продолжать исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом после истечения срока действия договора управления против воли Общества и создает препятствия для конкуренции в Костомукшском городском округе.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что у органа местного самоуправления отсутствовали правовые основания для издания распоряжения 13 мая 2019 года №234 и передачи функций по управлению общим имуществом МКД по ул. Калевала, д. 33 ООО УК «Инкод», в свою очередь, имелась обязанность по проведению торгов.

Таким образом, в действиях (бездействии) администрации Костомукшского городского округа содержатся признаки нарушения пунктов 2 и 8 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

ФАС России в письме от 09.10.2015 № АЦ/54994/15 также выразил мнение, согласно которому, бездействие органа местного самоуправления в части непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, будет содержать признаки нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Указанные обстоятельства на основании статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» являются основанием для выдачи органу местного самоуправления предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Таким образом, руководствуясь статьей 39.1 ФЗ «О защите конкуренции», Карельское УФАС России предупреждает о необходимости Администрации **в срок до 16 августа 2019** года совершить действия, направленные на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, путем:

1. отмены распоряжения 13 мая 2019 года № 234 «О временной передаче ООО УК «Инкод» функций по управлению общим имуществом многоквартирного дома №33 по улице Калевала, расположенного на территории Костомукшского городского округа»;
2. безотлагательного принятия мер, предусмотренных частью 4 статьи 161 ЖК РФ в отношении многоквартирного дома по *** (проведение

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом).

О выполнении предупреждения сообщить в Карельское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения (с приложением подтверждающих исполнение предупреждения документов).

В соответствии с частью 7 статьи 39.1 ФЗ «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.

В 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.

