



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА
(ФАС России)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ

Садовая Кудринская, 11
Москва, Д-242, ГСП-3, 125993
тел. (499) 755-23-23, факс (499) 755-23-24
delo@fas.gov.ru <http://www.fas.gov.ru>

Руководителям
территориальных органов
ФАС России

30.09.2014 № АК/39755/14

На № _____ от _____

Рекомендации по применению статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» в случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД), а также об обобщении практики антимонопольных органов, выявлении проблем при проведении органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

Во исполнение пунктов 49 и 70 Плана оказания методической помощи территориальным органам ФАС России в 2014 году «Рекомендации по применению статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» в случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД)», а также «Об обобщении практики антимонопольных органов, выявлении проблем при проведении органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», ФАС России сообщает следующее.



1. В рамках мониторинга применения положений статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ФАС России установлено, что ряд территориальных органов зачастую неверно определяют случаи, когда в соответствии с жилищным законодательством орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — 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.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее — Порядок).

Согласно пункту 3 Порядка 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 части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;

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

3) управление управляющей организацией.

Таким образом, если 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, а также 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, органом местного самоуправления проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии со статьями 45 и 46 ЖК РФ решение о выборе способа управления принято только в случае присутствия при проведении общего собрания более 50% собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, в соответствии со статьей 162 ЖК РФ с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа

голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В случае не заключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме или при не заключении договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома, способ управления многоквартирным домом не реализован. Таким образом, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 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. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1.1 статьи 162 ЖК РФ в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Однако, собственники помещений многоквартирного дома, в соответствии с частью 8.1 статьи 162 ЖК РФ 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.

Кроме того, согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, в указанном случае также необходимо проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Помимо случаев, установленных Правилами проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации, также предусмотрено проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в случаях, установленных статьями 199 и 200 ЖК РФ, которые вступили в силу с 01.09.2014.

Статьей 199 ЖК РФ установлена возможность аннулирования лицензии управляющей организации по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии.

Основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в части 5 статьи 198 ЖК РФ, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд.

Согласно части 4 статьи 200 ЖК РФ в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

В соответствии с частью 5 статьи 200 ЖК РФ в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 статьи 200 ЖК РФ, о выборе способа управления таким домом не принято и (или) не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в

соответствии с частью 4 статьи 200 ЖК РФ, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 статьи 200 ЖК РФ срока 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 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Таким образом, в случае аннулирования, прекращения лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, либо исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в таком многоквартирном доме собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании не выбран новый способ управления, не выбрана управляющая организация, способ управления многоквартирным домом не реализован, или такое собрание не проведено или не имело кворума.

Частями 4 и 5 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» установлено, что в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, 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 ЖК РФ, 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 соответствии с Порядком, а также в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Также, собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором более чем шестнадцать, в случае непосредственного управления таким домом в срок до 1 апреля 2015 года обязаны провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять

сталкиваются с трудностями в определении победителя Конкурса.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» признан утратившим силу подпункт 5 пункта 41 Правил, в результате чего из состава конкурсной документации, утверждаемой организатором конкурса, исключен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, а также право организатора конкурса самостоятельно определять расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг.

В результате чего при проведении конкретного Конкурса в ряде случаев участник Конкурса предлагает дополнительные работы и услуги по стоимости, превышающей в десятки и сотни раз общей стоимости вносимой жителями многоквартирного дома платы. В некоторых случаях, предлагаемая участником стоимость работ и услуг достигает триллионов рублей и более.

Из системного анализа положений пунктов 76-81 Правил ФАС России установлено, что перечень дополнительных работ и услуг, а также предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг представляются участником конкурса самостоятельно.

Таким образом, все участники торгов имеют равные возможности по самостоятельному определению перечня и стоимости дополнительных работ и услуг, которые они смогут выполнять в процессе управления и содержания многоквартирных домов, при этом ограничения в предложении дополнительных работ и услуг действующим законодательством не предусмотрены.

Дополнительные работы и услуги участник Конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении Конкурса и в конкурсной документации. Иными словами, победитель должен предложить максимум дополнительных работ и услуг за плату, установленную в извещении и подлежащую уплате за общий объем работ и услуг (обязательные и дополнительные). При этом стоимость каждой работ и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам Конкурса и указанных в договорах управления многоквартирным домом, должна быть пересчитана исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам Конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна равняться плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении Конкурса и в конкурсной документации.

Таким образом, победителем Конкурса становится претендент,

предложивший большее количество (по стоимости) дополнительных работ и услуг.

Между тем в целях исключения и устранения сложившейся ситуации, а также установления четкого и понятного порядка проведения Конкурсов ФАС России совместно с Минстроем России проводит работу по совершенствованию жилищного законодательства, в том числе совершенствованию порядка проведения Конкурса.

Кроме того, наиболее частым нарушением со стороны органа местного самоуправления при проведении Конкурсов является неразмещение информации о проведении Конкурса на сайте в сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

Согласно части 4.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 в качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении Конкурсов определен сайт www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

Таким образом, информация о проведении Конкурсов должна быть размещена на Официальном сайте в обязательном порядке.

Учитывая изложенное, неразмещение органом местного самоуправления информации о проведении Конкурса на Официальном сайте является нарушением Правил, а также статей 15, 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом согласно части 8.1 статьи 161 ЖК РФ не допускается заключение договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на Официальном сайте.

Таким образом, заключить договор управления многоквартирным домом по результатам Конкурса возможно только после истечения десяти дней со дня размещения информации о результатах такого Конкурса на Официальном сайте.



А.Ю. Цариковский

В.В. Сеницин
8(499)755-23-23 (доб. 710)