

ФАС России дало разъяснение в части возможности предоставления временной управляющей организации без проведения конкурсных процедур права на управление многоквартирными домами

В связи с поступлением многочисленных обращений территориальных органов ФАС России, органов местного самоуправления, хозяйствующих субъектов и собственников помещений в многоквартирных домах ФАС России в письме от 02.09.2015 № АД/46729/15 выразила свою позицию в части возможности предоставления временной управляющей организации без проведения конкурсных процедур права на управление многоквартирными домами.

Обращения стали поступать в ФАС России в связи с письмом Минстроя России от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», которое было направлено в адрес высших должностных лиц субъектов Российской Федерации (руководителей высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации). В указанном письме Минстрой России сообщил, что органы местного самоуправления вправе предоставить преференцию путем определения ими без проведения конкурсных процедур временной управляющей организации для обеспечения многоквартирных домов, в отношении которых возникает риск «остаться без управления», в том числе, в ситуации, когда управляющая организация в одностороннем порядке без объективных причин и без заблаговременного уведомления расторгает договор управления многоквартирным домом или фактически прекращает исполнение своих обязанностей в отношении такого многоквартирного дома.

Как сообщает ФАС России указанное письмо с антимонопольным органом, уполномоченным законодательством на дачу соответствующих разъяснений, не согласовывалось. На основании

данного письма органы местного самоуправления массово предоставляют управляющим организациям, получившим к 01.05.2015 лицензию на право осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами, муниципальные преференции, и, зачастую, без согласования с территориальными органами ФАС России, на основании пунктов 1 и 4 части 3 статьи 19 Федерального закона «О защите конкуренции».

По мнению ФАС России, совершение таких действий органами местного самоуправления является нарушением антимонопольного законодательства по следующим причинам:

1. Предоставление государственных или муниципальных преференций регламентировано Главой 5 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 20 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» государственные или муниципальные преференции - это предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимуществ, которые обеспечивают им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Системный анализ норм главы 5 Закона о защите конкуренции (в т.ч. п. 2 ч. 3 ст. 20) приводит к выводу о том, что преференция может быть предоставлена в порядке, установленном Главой 5 Закона о защите конкуренции, в целях, установленных частью 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции и только в случае, если ее предоставление не приведет к устранению или недопущению конкуренции.

ФАС России обращает внимание на то, что предоставление права на управление многоквартирным домом без проведения конкурса не может соответствовать целям предоставления государственных или

муниципальных преференций, установленных частью 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции.

2.Статьей 161 ЖК РФ установлены порядок выбора способа управления многоквартирным домом и общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом.

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 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 5 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 указанной статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29.06.2015 № 176-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 - Федеральный закон № 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 Федерального закона № 255-ФЗ установлены особые условия, регламентирующие обязательный порядок действий органов местного самоуправления на переходный период, а именно:

1. В случае, если в срок до 1 апреля 2015 года хозяйствующие субъекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу указанного Федерального закона, не обратились с заявлением о предоставлении лицензии либо такому хозяйствующему субъекту отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном статьей 197 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такой субъект.

2. 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 течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

При этом следует иметь в виду, что в случае если, хозяйствующие субъекты, которые указаны в части 4 статьи 7 Федерального закона № 255-ФЗ и осуществляют предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились с заявлением о предоставлении лицензии либо получили отказ в ее выдаче, надлежащим образом обязаны исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до наступления событий, указанных в части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Несоблюдение органом местного самоуправления указанного порядка не может являться основанием для назначения управляющей организации без проведения конкурса.

При таких обстоятельствах предоставление права на управление многоквартирным домом без проведения конкурса может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции, что является нарушением Закона о защите конкуренции.

[Источник](#)