АСКОН НАВИГАТОР

Электронный журнал для специалистов в области бухгалтерии, кадров и права

Файл сформирован 29.04.2024

Должна ли УК, «запуская» на дом взаимозависимую фирму, проводить конкурс?

Вопрос

В многоквартирном доме управление осуществляется Управляющей компанией на основании проведенного конкурса Администрации. Услуги жителям в части подключения к интернету, телевидению, установки домофона и видеонаблюдения, услуги консьержной службы оказываются взаимозависимыми лицами с данной УК (т.е. одни и те же учредители). Более того, договор по водоснабжению заключен также с аффилированным лицом (Водоканал ˘ ˘˘ ООО «Град» ˘ ˘˘ УК). Говоря простым языком ˘ ˘˘ «сторонние» компании в дом не допускаются и у жителей нет выбора, т.к. фактически в доме услуги оказываются дочерними компаниями холдинга.

Вопрос: регулируется ли законодательно аналогичные ситуации в сфере ЖКХ? Не обязана ли УК, «запуская» на дом очередную взаимозависимую фирму, проводить конкурс? Есть ли законодательная практика по аналогичным вопросам в СПб и Ленобласти?

Ответ

Законодательно не регулируются аналогичные ситуации в сфере ЖКХ. Законодательная практика по аналогичным вопросам в СПб и Ленобласти отсутствует.

УК не обязана, «запуская» на дом очередную взаимозависимую фирму, проводить конкурс. Вместе с тем, она имеет на это право.

Обоснование

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В целях реализации статьи 162 ЖК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее ˘ ˘˘ Правила N 416).

Согласно подпункту «д» пункта 4 Правил N 416 управление многоквартирным домом обеспечивается, в том числе, организацией оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе заключением договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям

помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Кроме того, согласно пп. «д» п. 4 Правил N 416 осуществления деятельности по управлению МКД выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в доме, является стандартом управления, направленным на обеспечение эффективности управления, а не на получение дополнительного дохода УК.

В соответствии с пунктом 1 Правил N 416 под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, предусмотренных разделом II Правил N 416.

Таким образом, деятельность управляющей организации лишь тогда будет соответствовать требованиям законодательства, когда она будет выполнять стандарты. В пункте 4 Правил N 416 перечислены такие стандарты. При этом в подпункте «д» установлено, что управляющая организация обязана выбирать, в том числе на конкурсной основе, исполнителя услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Следовательно, управляющая компания по своему усмотрению может провести конкурс на отбор исполнителей, а может выбрать исполнителя (поставщика) услуг без проведения конкурса.

Законодательная практика по аналогичным вопросам в СПб и Ленобласти отсутствует.

С сожалением приходится отметить, что судебные органы практически не рассматривали споры, связанные с выбором УК исполнителей обязательств. Лишь изредка судебные инстанции делают по ходу разбирательства промежуточные выводы о том, что управляющие организации могут заключать договоры с третьими лицами, как это, например, имело место в Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 июля 2012 г. N 13АП-8837/2012, и констатируют факт взаимозависимости управляющих компаний без правовой оценки данному обстоятельству, как, например, в Постановлении Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 июня 2016 г. по делу N А36-136/2016.

На вопрос отвечала:
С.А. Токмина,
консультант ИПЦ «Консультант+Аскон»