

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 026/01/17-86/2021

25 февраля 2021 года  
Ставрополь

город

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – Сапунов Д. Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России;

Члены Комиссии:

Гритчин И.Н. –начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Дзыба А.З. – ведущий специалист - эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России,

Рассмотрев дело № 026/01/17-87/2021 возбужденное в отношении управления городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска, выразившиеся в размещении информации о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами,

На рассмотрении дела посредством системы (программы) «TrueConf» присутствовал представитель управления городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска – «...» по доверенности.

Руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

## УСТАНОВИЛА:

Ставропольским УФАС России в целях контроля за соблюдением требований антимонопольного законодательства, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, был направлен запрос в управление городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска о представлении сведений по проведению данных конкурсных процедур.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Согласно информации представленной управлением архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска с 2018 года было выдано 9 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства.

Согласно части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Анализ проведен в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 и зарегистрированным в Минюсте РФ 2 августа 2010 г. №18026 (далее – Порядок проведения анализа).

В соответствии с п. 10.10 Порядка проведения анализа, по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», анализ состояния конкуренции включает:

- определение временного интервала исследования;
- определение предмета торгов.

В целях проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке в качестве исходной информации использованы:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства РФ от 6.02.2006 № 75 (с изменениями от 21.12.2018);
- материалы антимонопольного расследования;
- классификаторы и иные нормативно-правовые акты.

Определение временного интервала исследования:

Согласно п. 2.1 Порядка проведения анализа, временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка.

В соответствии с материалами антимонопольного расследования выявлены признаки нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» по факту непроведения открытых конкурсов по отбору организации для управления многоквартирными домами города Кисловодска в период с 2018 по 2020 год.

Согласно информации, представленной управлением архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска, с 2018 года было выдано 9 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства, также согласно представленной информации управление не проводило в 2018 - 2020 году конкурсы по отбору управляющих организаций, для вышеназванных многоквартирных домов.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Учитывая цели исследования, временной интервал исследования товарного рынка будет 2018-2020гг.

Определение предмета торгов:

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.

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.

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

Управление архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска не проводило в 2018 - 2020 году конкурсы по отбору управляющих организаций.

На основании вышеизложенного определение предмета торгов в данном исследовании не возможно.

Предмет торгов в случае их проведения (согласно Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом) - отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

В ходе рассмотрения дела представитель управления городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска пояснил

следующее.

В адрес управления городского хозяйства администрации города курорта Кисловодска не поступали из управления архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска сведения о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов по адресу: г. Кисловодск, ул. Челюскинцев, 28; ул. Жмакина, 20; поз. 11 в м-не С-1; ул. Марцинкевича, 96 Б; ул. Парковая, 1 А; пр. Дзержинского, 30; ул. Жмакина, 6; ул. Декабристов 36, корп. 1; ул. 40 лет Октября, 27, в связи с чем у управления, отсутствовали основания для проведения конкурса по отбору управляющих организаций.

В тоже время в настоящее время собственниками многоквартирных домов по адресу: г. Кисловодск, ул. Челюскинцев, 28; ул. Жмакина, 20; поз. 11 в м-не С-1; ул. Марцинкевича, 96 Б; пр. Дзержинского, 30; ул. Жмакина, 6; ул. Декабристов 36, корп. 1; ул. 40 лет Октября, 27 выбраны и реализованы способы управления.

Собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу г. Кисловодск, ул. Парковая, д. 1 А, в настоящее время проводится внеочередное общее собрание собственников по выбору способа управления и выбору управляющей организации.

Изучив материалы дела и объяснения управления городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска, комиссия установила следующее.

Согласно информации представленной управлением архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска с 2018 года было выдано 9 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства.

В силу [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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 названной статьи](#) открытый конкурс.

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.

Согласно [пункту 3](#) Правил № 75 конкурс проводится, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, 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.

В силу [пункта 39](#) Правил № 75 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, единственным основанием для непроведения открытого конкурса после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома является реализация права собственников по выбору способа управления многоквартирным домом и выбору организации в качестве управляющей организации, на момент проведения конкурса.

Отсутствие сведений о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов в управлении городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска не означает, что не проведение конкурса по отбору управляющей организации правомерно.

Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства, на территории города Кисловодска выдаются управлением архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска.

Управление архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска и управление городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска, являются структурными подразделениями администрации города-курорта Кисловодска. Внутренние организационные проблемы юридического лица не могут в данном случае рассматриваться в качестве

уважительных причин, для неисполнения органом местного самоуправления обязанностей прямо указанных в Жилищном кодексе Российской Федерации.

В тоже время исходя из материалов дела видно, что на момент когда управление обязано было проводить открытый конкурс собственниками помещений в МКД не были реализованы права по выбору способа управления и выбору организаций в качестве управляющей организации.

№	Местоположение объекта строительства	Дата ввода МКД в эксплуатацию	Окончательная дата размещения извещения (21-й день после ввода в эксплуатацию)	Дата заключения договора управления
1	ул. Челюскинцев, дом 28	16.03.2018г.	07.05.2018г.	11.05.2018г.
2	ул. Жмакина, дом 20	16.08.2018г.	06.09.2018г.	01.10.2018г.
3	поз. 11 в м-не С-1	10.10.2018г.	31.10.2018г.	01.03.2019г.
4	ул. Марцинкевича, дом 96 Б	29.04.2019г.	20.05.2019г.	15.07.2019г.
5	ул. Дзержинского, дом 30	19.03.2020г.	09.04.2020г.	11.01.2021г.
6	ул. Декабристов, дом 36 корпус 1	18.06.2020г.	09.07.2020г.	14.10.2021г.
7	ул. 40 лет Октября, дом 27	04.08.2020г.	25.09.2020г.	01.10.2021г.
8	ул. Парковая, дом 1 А	27.11.2019г.	18.12.2019г.	-

Так видно из представленной таблицы, что договоры управления многоквартирными домами были заключены в течение от 2 месяцев до 9 месяцев, с даты выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию.

Доказательств заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Кисловодск, ул. Парковая, 1 А предоставлено не было, согласно справки предоставленной управлением срок окончания принятия решения собственниками о выборе управляющей организации 15 февраля.

**Решением** Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 **абзац первый пункта 39** Правил признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме

выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, в вышеуказанных случаях управление обязано был провести конкурс, так как собственниками многоквартирных домов в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, не были выбраны способы управления многоквартирными домами и не было реализации способа управления в установленном порядке (заключение договоров).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, действия управления городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска по непроведению открытых конкурсов привели к ограничению конкуренции, поскольку управлением не были созданы условия для развития конкуренции и состязательности между управляющими компаниями, на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

Вышеуказанные действия (бездействия) управления приводят к тому, что собственники МКД самостоятельно должны искать управляющие компании. В свою очередь в ходе торгов могут быть выявлены компании, которые будут готовы предложить более выгодные предложения для собственников, снизив размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предоставив большой перечень услуг и работ.

На основании [части 1 статьи 17](#) Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Тем самым, управление городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска, не разместив информацию о проведении открытого конкурса по отбору управляющей



организации на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и не организовав проведение конкурсных процедур предусмотренных ЖК РФ, допустил нарушение требований части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, Комиссия Ставропольского УФАС России, руководствуясь статьями 23, 39, 40, 41, 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приходит к выводу, что в действиях управления городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска имеются нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии:  
Сапунов

Д. Н.

Члены комиссии:  
Гритчин

И.Н.

Дзыба

А.З.