



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Ставропольскому краю**

ул. Ленина, 384, г. Ставрополь, 355003  
тел. (8652) 35-51-19, факс (8652) 35-51-19  
e-mail: [to26@fas.gov.ru](mailto:to26@fas.gov.ru)

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 026/01/17-88/2021**

25 февраля 2021 года

город Ставрополь

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 № 026/01/17-88/2021 возбужденное в отношении управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ессентуки, 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 представитель управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ессентуки не прибыл.

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

**У С Т А Н О В И Л А:**

Ставропольским УФАС России в целях контроля за соблюдением требований антимонопольного законодательства, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, был направлен запрос в управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ессентуки 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 Решения совета г. Ессентуки от 30.09.2014 № 105 «Об утверждении Положения об Управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ессентуки» организация и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом относится к функциям управления.

Согласно информации представленной управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки с 2018 года было выдано 50 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства.

Согласно части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении дела 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 Эссентуки в период с 2018 по 2020 год.

Согласно информации, представленной управлением архитектуры и градостроительства администрации города Эссентуки, с 2018 года было выдано 50 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 Эссентуки не проводило в 2019 - 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.

Согласно письменных пояснений управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Эссентуки в 2018-2020 г. конкурсы по отбору управляющей организации указанных в списке многоквартирных домов, в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управлением не проводились в связи с отсутствием сведений о вводе в эксплуатацию многоквартирных домов.

Изучив материалы дела и объяснения управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Эссентуки, комиссия установила следующее.

Согласно информации представленной управлением архитектуры и градостроительства администрации города Эссентуки с 2018 года было выдано 50 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов многоквартирного жилого строительства.

В силу [части 13 статья 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 жилищно-коммунального хозяйства администрации города Эссентуки не означает, что не проведение конкурса по отбору управляющей организации правомерно.

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

Управление архитектуры и градостроительства администрации города Эссентуки и управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Эссентуки, являются структурными подразделениями администрации города Эссентуки. 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 управления 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. Орджоникидзе, дом 88	09.02.2018г.	02.03.2018г.	17.09.2018г.
2	ул. Предгорная, дом 12	26.02.2018г.	19.03.2018г.	01.08.2018г.
3	ул. Орджоникидзе, дом 88, корпус 1	26.02.2018г.	19.03.2018г.	22.10.2018г.
4	ул. Иглина, дом 17, корпус 3	12.02.2018г.	05.03.2018г.	01.06.2018г.
5	ул. Предгорная, дом 18	26.04.2018г.	18.05.2018г.	01.09.2018г.
6	ул. Никольская, дом 21, корпус 3,4	03.05.2018г.	24.05.2018г.	23.07.2018г.
7	ул. Баталинская, дом 23	24.05.2018г.	14.06.2018г.	19.06.2020г.
8	ул. Пушкина, дом 12, корпус 3	30.10.2018г.	20.11.2018г.	30.03.2018г.
9	ул. Пятигорская, дом 9/1	22.05.2019г.	13.06.2019г.	05.08.2019г.
10	пер. Мельничный, 20а	11.12.2019г.	09.01.2020г.	01.06.2020г.
11	пер. Мельничный, 20а, корпус 1	11.12.2019г.	09.01.2020г.	01.06.2020г.
12	пер. Мельничный, 20а, корпус 2	11.12.2019г.	09.01.2020г.	01.03.2020г.
13	пер. Мельничный, 20а, корпус 3	11.12.2019г.	09.01.2020г.	01.06.2020г.
14	пер. Мельничный, 20а, корпус 5	11.12.2019г.	09.01.2020г.	01.06.2020г.
15	пер. Мельничный, 20а, корпус 7	11.12.2019г.	09.01.2020г.	01.03.2020г.

16	пер. Мельничный, 20а, корпус 4	11.12.2019г.	09.01.2020г.	01.06.2020г.
17	пер. Мельничный, 20а, корпус 4/1	11.12.2019г.	09.01.2020г.	01.03.2020г.
18	пер. Мельничный, 20а, корпус 7	11.12.2019г.	09.01.2020г.	01.03.2020г.
19	ул. Очаровательная, дом 10, корпус 4	13.12.2019г.	09.01.2020г.	01.02.2020г.
20	ул. Очаровательная, дом 10, корпус 5	13.12.2019г.	09.01.2020г.	01.02.2020г.
21	ул. Ермолова, дом 98/1	20.03.2020г.	10.04.2020г.	01.05.2020г.
22	ул. Янтарная, дом 27	23.04.2020г.	15.05.2020г.	18.08.2020г.
23	ул. Кленовая Роща, дом 10	18.05.2020г.	08.06.2020г.	01.09.2020г.

Из представленной таблицы видно, что договоры управления многоквартирными домами были заключены в течение от 2 месяцев до 1 года, с даты выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию.

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 жилищно-коммунального хозяйства администрации города Эссентуки 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 больший 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 жилищно-коммунального хозяйства администрации города Эссентуки, 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, допустило 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 жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ессентуки имеются нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии:

Д. Н. Сапунов

Члены комиссии:

И.Н. Гритчин

А.З. Дзыба