



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ  
СЛУЖБА  
(ФАС России)  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ

Руководителям  
территориальных органов  
ФАС России

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

02.09.2015 № АД/46729/15

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О разъяснении антимонопольного  
законодательства

В ФАС России поступают обращения территориальных органов ФАС России, органов местного самоуправления, хозяйствующих субъектов и собственников помещений в многоквартирных домах о разъяснении антимонопольного законодательства в части возможности предоставления временной управляющей организации без проведения конкурсных процедур права на управление многоквартирными домами.

В ходе рассмотрения данных обращений установлено, что согласно письму Минстроя России от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04, направленному в адрес высших должностных лиц субъектов Российской Федерации (руководителей высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации) «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее — Письмо Минстроя России), 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 (далее — Вариант 2 Письма Минстроя России). Указанное

письмо с ФАС России 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».

I. В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее – Положение о ФАС России) ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за **соблюдением антимонопольного законодательства**, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа и в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 26.07.2007 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольное законодательство Российской Федерации (далее - антимонопольное законодательство) основывается на Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации и состоит из указанного Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 указанного Федерального закона.

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

Согласно пункту 6.3. Положения о ФАС России, Федеральная антимонопольная служба с целью реализации полномочий в установленной сфере деятельности имеет право давать юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, отнесенным к компетенции Службы.

Таким образом, дача **разъяснений по вопросам предоставления государственных или муниципальных преференций является исключительным полномочием ФАС России.**

II. Согласно пункту 20 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) государственные или муниципальные преференции (далее преференции) - это предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями (далее

— Органы власти) 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.**

В соответствии с частью 2 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

**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.**

III. 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.

Согласно части 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»

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, следующие: в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу указанного Федерального закона, 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 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса. При этом юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые указаны в данной части статьи 7 Федерального закона № 255-ФЗ и осуществляют предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, **не обратились** в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо получили отказ в ее выдаче, **надлежащим образом обязаны исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме 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.

А.В. Доценко