



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА
(ФАС России)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ

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

Руководителям
территориальных органов
ФАС России

09.10.2015 № 812/54994/15

На № _____ от _____

О контроле за соблюдением требований
Федерального закона от 26.07.2006
№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» при
проведении органом местного
самоуправления в соответствии с частью
13 статьи 161 ЖК РФ открытых
конкурсов по отбору управляющей
организации в отношении отдельных
блок-секций вновь введенного в
эксплуатацию многоквартирного дома

пункт 24 Плана оказания методической
помощи территориальным органам ФАС
России в 2015 году

Во исполнение пункта 24 Плана оказания методической помощи
территориальным органам в 2015 году по вопросу контроля за соблюдением
требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите
конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) при проведении органом
местного самоуправления в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного
кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) открытых конкурсов по
отбору управляющей организации в отношении отдельных блок-секций вновь
введенного в эксплуатацию многоквартирного дома ФАС России сообщает
следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса
Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в
эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение
строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном
объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие
построенного, реконструированного объекта капитального строительства



2015-91066(2)



128011

градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Частью 10 статьи 55 ГрК РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

В соответствии с частью 12 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

В соответствии с частью 2 статьи 48 ГрК РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

При этом частью 12.1 статьи 48 ГрК РФ предусмотрено, что подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

С учетом изложенного, объект капитального строительства может быть введен в эксплуатацию в виде отдельных этапов строительства.

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.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

В соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, орган местного самоуправления в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией заключается на период до определения победителя указанного конкурса.

При этом порядок действий органа местного самоуправления, связанных с проведением открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом при поэтапном вводе такого дома в эксплуатацию, законодательством Российской Федерации не определен.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение), многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

С учетом изложенного, по мнению ФАС России, в случае если введенный в эксплуатацию объект капитального строительства может быть признан многоквартирным домом в соответствии с требованиями Положения, орган

местного самоуправления обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, по мнению ФАС России, бездействие органа местного самоуправления, в случае непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, будет содержать признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

А.Ю. Цариковский



Алодина А.О.
(499) 755-23-23, доб. 088-864