

## «Анализ результатов проведения конкурсов на право управления многоквартирными домами»



**Кононенко Максим Сергеевич,**  
Заместитель начальника управления контроля ЖКХ,  
строительства и природных ресурсов Федеральной антимонопольной службы

Доброе утро, уважаемые коллеги!

Прежде всего, хочу поблагодарить за приглашение и возможность выступить на этой конференции. Хочу отметить, что за год, прошедший после проведения прошлой конференции, ситуация в сфере управления многоквартирными домами и жилищным фондом меняется. Может быть не столь динамично, как хотелось бы нам это видеть, так как продолжают действовать такие факторы, как недостаточная активность собственников, а также действий органов государственной власти и органов местного самоуправления. Но, тем не менее, определенные результаты в этой сфере достигаются.

Что касается нашей деятельности, деятельности ФАС, то мы, в основном, уделяем внимание вопросу реализации постановления Правительства РФ №75 «О проведении открытых конкурсов органами местного самоуправления по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами». Мы проводим ежеквартальный мониторинг рынка услуг по управлению многоквартирными домами, так как постановлением №75 на нас возложена обязанность по ежегодному осуществлению обзора этого рынка, анализа рынка услуг по управлению многоквартирными домами. Наши

данные объективны и достоверны, так как мы собираем их при помощи наших территориальных органов, а они у нас есть практически по всей стране. В центральном аппарате эти данные обобщаются, но, к сожалению, статистики на начало этого года у нас пока нет, поскольку для ее подготовки необходимо проделать очень большой объем работы.

Из того, что мы видели на начало года по данным анализа выбора способа управления многоквартирными домами в городах с численностью населения свыше 10000 человек, ситуация складывалась следующим образом. Общий объем жилфонда в этих городах составляет порядка 1,6 млрд. кв.м., это чуть более миллиона многоквартирных домов. Самое важное, на что мы обратили внимание по состоянию на начало этого года - около 26% процентов собственников жилфонда не определились со своим выбором. В этих домах способ управления не был выбран, поэтому в соответствии с действующим жилищным законодательством здесь должны были быть проведены конкурсы - проведены органами государственной власти в Москве и Санкт-Петербурге, и органами местного самоуправления - во всех остальных городах и муниципальных образованиях.

Такой способ управления, как управление товариществом или кооперативом, тоже выбирается собственниками; на него приходится около 13,5% домов, но в подавляющем большинстве случаев выбирается, естественно, управляющая организация - около 56%.

Я начал с того, что сказал о недостаточной активности при выборе способа управления и проведении конкурсов - по состоянию на конец прошлого года в стране всего проведено чуть более 250 конкурсов. Это ничтожно мало. И в тех случаях, когда выявляются признаки нарушений порядка проведения конкурсов, мы принимаем необходимые меры реагирования, но о них скажу чуть позже.

Теперь о том, что касается нашей работы с органами власти. Увидев данные о результатах конкурсов прошлого года, мы, естественно, насторожились. В нача-

ле этого года мы подготовили рекомендательное письмо, в котором обращаемся к руководителям субъектов РФ и всех муниципальных образований. Мы говорим о том, что сложилась именно такая ситуация, когда для достаточно большого количество жилфонда способ управления не выбран. В рамках осуществления антимонопольного контроля над реализацией полномочий органов местного самоуправления по выбору управляющих организаций мы говорим о том, что бездействие органов местного самоуправления расцениваем как прямое нарушение статьи 115 Закона «О конкуренции». Этот закон запрещает действие, равно как и бездействие органов власти, органов местного самоуправления, которые приводят к недопущению и ограничению конкуренции. Своими действиями, точнее бездействиями при проведении этих конкурсов(,) органы власти фактически не дают развиваться рынку, препятствуют, возможно, появлению новых хозяйствующих субъектов, а также и расширению деятельности существующих. Это первый блок нарушений, о котором я говорю по части организации самих конкурсов.

Второй блок нарушений, которые мы тоже анализируем, а наши территориальные органы возбуждают дела при наличии нарушений, это случаи, когда усматриваются признаки нарушений при проведении самих конкурсов. В нашем законе предусмотрена специальная статья, это статья 17 «Антимонопольные требования к торгам», которая в сочетании с нормами постановления №75 детально описывает всю процедуру конкурса. Если обнаруживается, что какие-то нарушения происходят при организации самих конкурсов, то это становится предметом разбирательства. В случае принятия решения о том, что конкурс проведен с нарушением законодательства, наши полномочия позволяют обращаться в суд, который признает недействительными результаты конкурса, а также, соответственно, и заключенные по их результатам договоры.

Есть здесь еще один блок серьезных проблем, с которыми мы постоянно стал-