

Администрация Копейского городского  
округа Челябинской области

ул. Ленина, дом 52, г. Копейск, Челябинская  
область, 456618

ООО «Квартал-Сервис»

ул. Либкнехта, 20а, г. Челябинск, 454092

-----  
-----  
-----

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**  
**о назначении дела № 07-07/18 о нарушении антимонопольного**  
**законодательства к рассмотрению**

«23» апреля 2018 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия)

**У С Т А Н О В И Л :**

В Челябинское УФАС России поступило заявление физического лица на неправомерные действия органов местного самоуправления Копейского городского округа Челябинской области, выразившиеся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Копейск, мкр. Премьера, д. 18 (далее – Многоквартирный дом).

В ходе рассмотрения представленных документов и материалов установлено следующее.

Администрацией Копейского городского округа Челябинской области (далее – Администрация) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома 29.05.2017.

Администрацией представлен протокол от 22.10.2017 общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, согласно которому собственниками, в том числе согласован перечень работ и утверждены цены за услуги по содержанию и обслуживанию общего имущества дома и

придомовой территории жилого дома, принято решение утвердить и заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей компанией ООО «Квартал-Сервис». Документов, подтверждающих заключение более 50% собственников помещений в Многоквартирном доме договоров управления, Администрацией не представлено. Таким образом, собственниками помещений способ управления Многоквартирным домом не выбран и не реализован.

Согласно представленным Администрацией письменным пояснениям орган местного самоуправления предполагает, что застройщиком (АО «Квартал») после ввода в эксплуатацию управление Многоквартирным домом передано ООО «Квартал-Сервис», при этом располагает сведениями о том, что управляющая организация для управления Многоквартирным домом не выбрана, Многоквартирный дом по настоящее время находится без управления, в том числе ввиду неоднократного поступления обращений о проведении торгов. Вместе с тем, полагает, что основанием для проведения Администрацией открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом в данном случае является поступление в адрес органа местного самоуправления протокола общего собрания с единогласным решением об отказе от управляющей компании ООО «Квартал-Сервис», предложенной застройщиком.

Сведения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) отсутствуют.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным и жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ установлено, 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.

Соответственно, должно было быть размещено в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом до 18.06.2017.

Организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами возложены на органы местного самоуправления.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали и не реализовали способ управления, орган местного самоуправления обязан провести в установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, 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. Договор управления Многоквартирным домом, заключенный застройщиком и управляющей организацией, Администрацией не представлен.

Таким образом, заключение застройщиком и управляющей организацией договора управления многоквартирным домом не исключает обязанность органа местного самоуправления провести конкурс, если собственниками помещений не выбран и не реализован способ управления.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в

конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах. Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе единоличного определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Соответственно, бездействие Администрации по непроведению в установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ сроки конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом на территории Копейского городского округа Челябинской области при условии, что способ управления многоквартирным домом собственниками не выбран и не реализован, приводят (могут привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории Копейского городского округа Челябинской области и содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно статье 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

С учетом изложенного, Администрации выдано предупреждение №14-07/18 исх. № 2405/07 от 22.02.2018 о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, а именно в срок до 13.04.2018 провести конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Копейск, мкр. Премьера, д. 18.

В установленный срок Администрацией указанное предупреждение не исполнено.

На основании изложенного издан Приказ Челябинского УФАС России от 20.04.2018 № 54 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

#### **О П Р Е Д Е Л И Л :**

1. Назначить дело № 07-07/18 к рассмотрению **на 23 мая 2018 года на 15 часов 00 минут** по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 59, каб. 332.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 07-07/18 в качестве ответчика – Администрацию (ул. Ленина, дом 52, г. Копейск, Челябинская область, 456618); заявителя - <...>; лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, - ООО «Квартал-Сервис» (ул. Либкнехта, 20а, г. Челябинск, 454092).
3. **Администрации** необходимо представить в Челябинское УФАС России **в срок до 18 мая 2018 года** с сопроводительным письмом и описью (с указанием номера дела) следующие надлежаще заверенные копии документов и информацию (должны быть прошиты и пронумерованы):

3.1) письменные сведения о выборе и реализации собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом с приложением подтверждающих документов (протокол общего собрания собственников помещений о выборе способа управления, заключенные собственниками помещений с управляющей организацией, договоры управления Многоквартирным домом, заключенные более 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений), либо письменные пояснения об их отсутствии с указанием причин;

3.2) письменные пояснения с нормативным правовым обоснованием непроведения конкурса по отбору управляющей компании для управления Многоквартирным домом в период с 29.05.2017 по 22.02.2018 с приложением подтверждающих документов;

3.3) письменные пояснения с нормативным правовым обоснованием непроведения конкурса по отбору управляющей компании для управления Многоквартирным домом в период с 01.03.2018 по настоящее время с приложением подтверждающих документов;

3.4) договор управления Многоквартирным домом, заключенный управляющей организацией и застройщиком Многоквартирного дома, со всеми приложениями, изменениями, дополнениями;

3.4) письменные пояснения с нормативным правовым обоснованием направления в адрес собственников помещений в Многоквартирном доме требования о представлении ими протокола общего собрания с единогласным решением об отказе от управляющей организации ООО «Квартал-Сервис», предложенной застройщиком (письмо исх. № 5151-ОГ от 22.12.2017), при условии, что собственники помещений в Многоквартирном доме указанную управляющую организацию не выбирали, договор управления Многоквартирным домом не заключали, с приложением подтверждающих документов;

3.5) письменные пояснения об управляющей организацией, которой осуществляется управление Многоквартирным домом в период с 29.05.2017 по настоящее время, с приложением подтверждающих документов;

3.6) технических паспорт Многоквартирного дома;

3.7) письменные пояснения о внесении (невнесении) изменений в Постановление Администрации от 07.07.2017 № 1684-П после 06.10.2017 с приложением подтверждающих документов;

3.8) письменные сведения об управляющих организациях, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Копейского городского округа Челябинской области, с указанием наименования и местонахождения организации, ИНН;

3.9) иные документы и информацию, имеющие отношение к

рассматриваемому делу.

**4. ООО «Квартал-Сервис» необходимо представить в Челябинское УФАС России в срок до 18 мая 2018 года** с сопроводительным письмом и описью (с указанием номера дела) следующие надлежаще заверенные копии документов и информацию (должны быть прошиты и пронумерованы):

4.1) письменные сведения об осуществлении обществом управления Многоквартирным домом с приложением подтверждающих документов, в том числе лицензии на право управления многоквартирными домами;

4.2) письменные сведения о правовых основаниях управления Многоквартирным домом с указанием даты заключения договоров управления (с каждым собственником помещения в многоквартирном доме отдельно), оснований заключения договоров, в том числе даты и номера протоколов, составленных в ходе проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, протоколов, составленных в ходе проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;

4.3) протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, протоколы, составленные в ходе проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, указанные в пункте 2 настоящего запроса, либо письменные пояснения об их отсутствии с указанием причин;

4.4) письменные пояснения о заключении (незаключении) обществом с застройщиком Многоквартирного дома договора управления в порядке части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации с приложением подтверждающих документов;

4.5) письменные пояснения о поступлении (непоступлении) в адрес общества протокола общего собрания Многоквартирного дома о выборе ООО «Квартал-Сервис» в качестве управляющей организации Многоквартирного дома;

4.6) письменные пояснения по доводам заявителя о правовых основаниях необеспечения обществом в нарушения части 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации направления документов о выборе способа управления Многоквартирным домом в Главное управление «Государственная жилищная инспекция Челябинской области»;

4.7) иные документы и информацию, имеющие отношение к рассматриваемому делу.

**5. <...> необходимо представить в Челябинское УФАС России в срок до 18 мая 2018 года** с сопроводительным письмом и описью (с указанием номера дела) следующие надлежаще заверенные копии документов и информацию (должны быть прошиты и пронумерованы):

5.1) письменные сведения о выборе и реализации собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом с приложением подтверждающих документов (протокол общего собрания собственников помещений о выборе способа управления, заключенные собственниками помещений с управляющей организацией, договоры управления Многоквартирным домом), либо письменные пояснения об их отсутствии с указанием причин;

5.2) письменные пояснения об управляющей организации, которой осуществляется управление Многоквартирным домом в период с 29.05.2017 по настоящее время, с приложением подтверждающих документов;

5.3) иные документы и информацию, имеющие отношение к рассматриваемому делу.

Надлежит представить запрашиваемые документы и информацию по каждому пункту (при отсутствии каких-либо документов и информации указать причину). Запрашиваемые документы и информацию просим представить в Челябинское УФАС России в прошитом и пронумерованном виде с описью вложения и сопроводительным письмом.

**За непредставление, несвоевременное представление либо представление заведомо недостоверных сведений по требованию антимонопольного органа информации, действующим законодательством предусмотрена административная ответственность.**

В соответствии со статьей 43 Закона о защите конкуренции с момента возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства лица, участвующие в деле, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать комиссии пояснения в письменной или устной форме, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле, возражать против ходатайств, доводов других участвующих в деле лиц.

Информацию о производстве по настоящему делу и принятых Комиссией решениях можно получить в сети Интернет на сайте Челябинского УФАС России [www.chel.fas.gov.ru](http://www.chel.fas.gov.ru) (в разделе Решения).

Приложение: Приказ № 54 от 20.04.2018 на 1 л.

<...> (351) 265-93-79, 23.04.2018