



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 2
ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА № 18/2015**

16 июля 2015 г.

г. Екатеринбург

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ от 24.06.2015 № 252) в составе:

председатель Комиссии С.Н. Волков, заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: Бокша А. А., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
К.В. Олейник, специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

- заявителя - Управление Федеральной службы безопасности России по Свердловской области (адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 4, далее - УФСБ России по СО), представитель: <.....> по доверенности от 25.05.2015 № 120/22/3958-1;

- ответчика - Администрации города Екатеринбурга (адрес: 620014, г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, 24а, далее - Администрация Екатеринбурга), в рамках деятельности ее территориального органа - Администрации Чкаловского района (адрес: 620130, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 177, далее - Администрация Чкаловского района), представители: <.....> по доверенности от 08.07.2015 № 31/05/68/06-01-22;
<.....> по доверенности от 08.07.2015 № 32/05/68/06-01-22;

- заинтересованных лиц:

- ООО «ПромСтройДекор» (адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 90, 2 этаж, помещение 40), уведомлено надлежащим образом, представитель не прибыл;

- Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (адрес: 620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 101, далее - Департамент), представитель <.....> по доверенности от 16.04.2015 № 21-04-19-1,

рассмотрев в рамках гл. 9 Федерального закона от 26.07. 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - **Закон о защите конкуренции**) дело № 18/2015 по признакам нарушения Администрацией города Екатеринбурга, в рамках деятельности Администрации Чкаловского района, пунктов 2, 5 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами №№ 83, 87 по ул. Просторной в г. Екатеринбурге,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 18/2015 о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено Приказом от 24.06.2015 № 252 и Определением от 25.06.2015 назначено к рассмотрению на 16.07.2015.

Основанием для возбуждения дела № 18/2015, в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции, послужило обнаружение Свердловским УФАС России при рассмотрении жалобы (вх. № 01-10319 от 18.05.2015) признаков нарушения антимонопольного законодательства Администрацией Чкаловского района г. Екатеринбурга, которая 12.05.2015 в сети «Интернет» на официальном сайте торгов (<http://torgi.gov.ru>) объявила о проведении конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № 83, 87, расположенными в г. Екатеринбурге по ул. Просторная (извещения, соответственно, № 070515/4354456/02 и № 070515/4354456/03 от 12.05.2015).

Как указывал заявитель, более 50 % площади жилых помещений в домах № 83 и № 87 по ул. Просторной в г. Екатеринбурге находятся в собственности Российской Федерации и закреплены на праве оперативного управления за УФСБ России по СО.

В силу ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с ч. 4 ст. 161 настоящего Кодекса, на что и указано в жалобе Управления ФСБ России по Свердловской области.

Комиссии антимонопольного органа была представлена справка, подписанная начальниками Отдела материально-технического обеспечения и Финансово-экономического отдела УФСБ России по Свердловской области, согласно которой по состоянию на 14.05.2015 в жилом доме № 87 по ул. Просторная в г. Екатеринбурге передано в собственность граждан по договорам приватизации 86 квартир общей площадью 4505,7 кв.м., что составляет 41,5% от общей жилой площади дома (10838,8 кв.м.).

В жилом доме № 83 по ул. Просторная в г. Екатеринбурге приватизировано 2 квартиры площадью 90,7 кв.м., что составляет 0,7% от общей жилой площади дома (12681,8 кв.м.).

Остальные квартиры в указанных жилых домах находятся в собственности Российской Федерации и в оперативном управлении УФСБ России по СО, состоят на балансе Управления.

На основании п. 4 ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ выбор управляющей организации осуществляется в ходе открытого конкурса, проводимого на основании постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 собственником имущества.

Такой конкурс УФСБ России по Свердловской области был проведен 15.10.2014 (Извещение от 11.09.2014 № 100914/6655773/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>). На основании результатов конкурса между Управлением ФСБ России по Свердловской области и ООО «ПромСтройДекор» был заключен договор от 16.10.2014 № 1 управления многоквартирными жилыми домами по адресу: г. Екатеринбург, ул. Просторная, д. 83, д. 87 (далее - Договор управления), действующий по 16.10.2017 (копия представлена антимонопольному органу).

Администрацией Чкаловского района в письменном объяснении (вх. № 01-15807 от 123.07.2015) и представителями в заседании Комиссии сообщено, что в связи с принятием Федерального закона от 04.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее - **Закон № 255-ФЗ**), вводящего лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами и в соответствии с ч. 1 ст. 7 указанного

Федерального закона юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 01.05.2015. После этой даты осуществление деятельности без лицензии не допускается.

Заявление о выдаче лицензии на управление многоквартирными домами следовало подать в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (ранее - Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области) до 01.04.2015. При отсутствии указанного заявления на 01.04.2015, Департамент направляет в адрес органа местного самоуправления перечень многоквартирных домов, в отношении которых не подано заявление о предоставлении лицензии по их управлению.

Орган местного самоуправления, в свою очередь, в порядке и сроки, предусмотренные Правительством РФ, уведомляет об этом собственников помещений многоквартирных домов, созывает собрание собственников помещений для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления будет не принято и (или) не реализовано или данное собрание не будет проведено вследствие отсутствия необходимого кворума, орган местного самоуправления объявляет о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и проводит этот конкурс в порядке, установленном Правительством РФ, в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В Чкаловскую организацию поступило письмо Госжилинспекции Свердловской области от 29.04.2015 № 29-01-80/7716 об отсутствии лицензии на управление многоквартирными домами у ряда управляющих организаций, в том числе ООО «ПромСтройДекор», и необходимости принятия мер по организации конкурсных процедур в отношении 980 жилых домов, находящихся в эксплуатации указанных в письме управляющих организаций.

В соответствии с Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 06.10.2011 № 4156 «Об организации проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» Администрацией Чкаловского района была начата процедура открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № 83 и 87 по улице Просторной.

После того, как ООО «ПромСтройДекор» 08.06.2015 представило копию Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 319 от 04.06.2015 и копию Договора от 16.10.2014 № 1 управления многоквартирными домами № 83 и 87 по улице Просторной, Чкаловская администрация 11.06.2015 отказалась от проведения конкурсных процедур в отношении вышеуказанных домов, о чём уведомила ООО «ПромСтройДекор» письмом от 16.06.2015 (исх. № 68/06-01-43/001/500).

Администрация Чкаловского района считает, что действовала, не нарушая законы и подзаконные акты.

Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области в письменных пояснениях (вх. № 01-15756 от 13.07.2015) и представителем в заседании Комиссии сообщено, что в соответствии с внесенными Законом № 255-ФЗ изменениями (ч. 1 ст. 192 Жилищного кодекса РФ), деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Согласно ч. 3 ст. 192 Жилищного кодекса РФ лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов

государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами и осуществление лицензионного контроля.

Согласно ч. 1 ст. 7 Закона № 255-ФЗ юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 01.05.2015, поскольку после 01.05.2015 осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

ООО «ПромСтройДекор» обратилось в Департамент с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 24.04.2015.

По результатам проверки соблюдения лицензионных требований данной управляющей организацией 02.06.2015 лицензионной комиссией Свердловской области принято решение о выдаче лицензии.

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 319 от 04.06.2015 получена ООО «ПромСтройДекор» 08.06.2015.

Департаментом указано, что в случае, если в срок до 01.04.2015 юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу Закона № 255-ФЗ, 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 индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, то в соответствии с ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ, орган местного самоуправления в порядке ст. 197 Жилищного кодекса РФ, 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 РФ, в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

По утверждению Департамента, аналогичная позиция приводится Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в письме от 24.02.2015 № 4745-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Департаментом указано на позицию ФАС России, в соответствии с которой 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.

Действия (бездействие) органа местного самоуправления по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленных законодательством порядке и случаях нарушают ст. 15 Закона о защите конкуренции».

С учетом изложенного, Департамент считает, что действиями Администрации Чкаловского района антимонопольное законодательство не нарушено.

Оценив в соответствии с п. 1 и п. 2 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, полученные и исследованные в порядке ст. 25, ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 44, ч. 4 и ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции доказательства, а также доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Свердловского УФАС России пришла к следующим выводам:

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 1 Закона о защите конкуренции антимонопольным законодательством определяются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями.

В ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 1Э1-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - **Закон о местном самоуправлении**) под органами местного самоуправления понимаются избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Согласно ч. 1 ст. 34 Закона о местном самоуправлении структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), согласно ч. 1 ст. 37 Закона о местном самоуправлении, наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии со ст. 6 Устава муниципального образования «город Екатеринбург» (принят Решением Екатеринбургской городской Думы от 30.06.2005 № 8/1, ред. от 27.01.2015, далее - **Устав города Екатеринбурга**), структуру органов местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» образуют:

- Екатеринбургская городская Дума - представительный орган муниципального образования;
- Глава Екатеринбурга - Председатель Екатеринбургской городской Думы - высшее должностное лицо муниципального образования;
- Администрация города Екатеринбурга - исполнительно-распорядительный орган муниципального образования;
- Счетная палата города Екатеринбурга - контрольно-счетный орган муниципального образования.

Согласно ст. 38 Устава города Екатеринбурга, структуру Администрации города Екатеринбурга образуют отраслевые (функциональные) и территориальные органы. При этом, администрации районов являются территориальными органами Администрации города Екатеринбурга (п. 7).

В соответствии со ст. 125 Гражданского кодекса РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов (п. 2).

В случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане (п. 3 ст. 125 ГК РФ).

Согласно ст. 123.21 Гражданского кодекса РФ учреждением признается унитарная некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера.

Учреждение может быть создано гражданином или юридическим лицом (частное учреждение) либо соответственно Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием (государственное учреждение, муниципальное учреждение).

В силу ст. 123.22 Гражданского кодекса РФ государственное или муниципальное учреждение может быть казенным, бюджетным или автономным учреждением.

В соответствии с п. 1 ст. 9.2 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» бюджетным учреждением признается некоммерческая организация, созданная Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для выполнения работ, оказания услуг в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий соответственно органов государственной власти (государственных органов) или органов местного самоуправления в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта, а также в иных сферах.

В соответствии со ст. 6 Бюджетного кодекса РФ под казенным учреждением понимают государственное (муниципальное) учреждение, осуществляющее оказание государственных (муниципальных) услуг, выполнение работ и (или) исполнение государственных (муниципальных) функций в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов государственной власти (государственных органов) или органов местного самоуправления, финансовое обеспечение деятельности которого осуществляется за счет средств соответствующего бюджета на основании бюджетной сметы.

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях» автономным учреждением признается некоммерческая организация, созданная Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для выполнения работ, оказания услуг в целях осуществления предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов государственной власти, полномочий органов местного самоуправления в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, средств массовой информации, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта, а также в иных сферах в случаях, установленных федеральными законами (в том числе при проведении мероприятий по работе с детьми и молодежью в указанных сферах).

В ст. 4 Закона о защите конкуренции 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 рынке (п. 7); признаками ограничения конкуренции являются сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий

обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (п. 17).

Для классификации и кодирования видов экономической деятельности и информации о них в рассматриваемом периоде времени применялся Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1) (принят Постановлением Госстандарта РФ от 06.11.2001 № 454-ст, далее - ОКВЭД, утрачивает силу с 01.01.2016).

Кроме того, с 01.02.2014 введен в действие Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) (утв. Приказом Госстандарта от 31.01.2014 № 14-с, далее - ОКВЭД 2).

Деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда относится к видам экономической деятельности (п.п. 70.32.1 ОКВЭД ОК 029-2001), а в ОКВЭД 2 ОК 029-2014 для деятельности по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе предусмотрен код 68.32.1.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом, в ч. 2 ст. 192 Жилищного кодекса РФ, понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Работы и услуги, являющиеся продуктами лицензируемых видов деятельности, согласно п. 3 ст. 49 и п. 2 ст. 129 Гражданского кодекса РФ, относятся к ограниченно оборотоспособным объектам гражданских прав, исчерпывающий перечень которых определяется законодателем.

В 2014 г. был принят Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее - **Закон № 255-ФЗ**), дополнивший Жилищный кодекс РФ главой 19 о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с ч. 1 и ч. 6 ст. 192 Жилищного кодекса РФ, п. 4 ч. 4 ст. 1 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О лицензировании отдельных видов деятельности» деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

ООО «Промстройдекор» имеет Лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 319 от 04.06.2015 и как указывает заявитель и следует из материалов дела, осуществляет данный вид деятельности по Договору от 15.09.2014 № 1 с УФСБ России сроком действия по 16.10.2017.

В соответствии с п. 5 ст. 4 Закона о защите конкуренции, хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

В силу ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности - необоснованно препятствовать осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами (п. 2), а также устанавливать для приобретателей товаров ограничения выбора хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары (п. 5).

В соответствии с п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона о местном самоуправлении к вопросам местного значения городского округа относятся организация содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

В соответствии со ст. 2 Закона о местном самоуправлении полномочиями по решению вопросов местного значения наделены органы местного самоуправления, избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования.

Органы местного самоуправления в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 17 и ч. 4 ст. 51 Закона о местном самоуправлении, в целях решения вопросов местного значения обладают полномочиями:

- по осуществлению финансового обеспечения деятельности казенных учреждений и муниципального задания на оказание муниципальных услуг (выполнение работ), а также по осуществлению закупок товаров (работ, услуг) для обеспечения муниципальных нужд;
- по созданию муниципальных предприятий и учреждений, а также по участию в создании хозяйственных обществ, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения.

Отношения, возникающие в сфере управления многоквартирными домами, урегулированы Жилищным кодексом РФ (введен Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ).

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, 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 кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Согласно ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса 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.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, 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.

При этом, в силу ч. 6 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято.

Порядком проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75) предусмотрено (в п. 3), что конкурс проводится если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса РФ;

3) 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;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В силу ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с ч. 4 ст. 161 настоящего Кодекса.

В материалах дела представлена справка, подписанная начальниками Отдела материально-технического обеспечения и Финансово-экономического отдела УФСБ России по Свердловской области, согласно которой по состоянию на 14.05.2015 в жилом доме № 87 по ул. Просторная в г. Екатеринбурге передано в собственность граждан по

договорам приватизации 86 квартир общей площадью 4505,7 кв.м., что составляет 41,5% от общей жилой площади дома (10838,8 кв.м.).

13 жилым доме № 83 по ул. Просторная в г. Екатеринбурге приватизировано 2 квартиры площадью 90,7 кв.м., что составляет 0,7% от общей жилой площади дома (12681,8 кв.м.).

Остальные квартиры в указанных жилых домах находятся в собственности Российской Федерации и оперативном управлении УФСБ России, состоят на его балансе.

Законом № 255-ФЗ было установлено, что юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 01.05.2015. После 01.05.2015 осуществление данной деятельности без лицензии не допускается (ч. 1 ст. 7).

В случае, если в срок до 01.04.2015 юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие 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 такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, то в силу ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ, орган местного самоуправления в порядке, установленном ст. 197 Жилищного кодекса РФ (в редакции настоящего Федерального закона), 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 Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Таким образом, исходя из вышеприведенных норм, единственным способом установления факта выбора способа управления (и его реализации) является созыв общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлен ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ч. 2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, внеочередное (проводимые помимо годового) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

При этом, согласно ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, собственник, иное лицо, указанное в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома,

определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В силу ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Комиссия антимонопольного органа установила, что Администрацией Чкаловского района такое собрание не созывалось. Более того, в материалы дела представлены копии протоколов от 13.10.2014 и от 15.10.2014, составленных в ходе конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, организованного УФСБ России в октябре 2014 года.

По утверждению ответчика, основанием для объявления торгов послужило письмо Управления Госжилинспекции Свердловской области (ныне - Департамент) от 12.05.2015 (исх. № 8228) «О необходимости принятия мер», поступившее в адрес Главы Администрации города Екатеринбурга.

Письмо содержало информацию:

- о принятых по результатам первого этапа лицензирования, решениях об отказе в предоставлении лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 15 хозяйствующим субъектам (указаны поименно);

- о 23 хозяйствующих субъектах (в том числе ООО «Промстройдекор»), которыми заявлялся о получении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами были поданы после 01.04.2015;

- о том, что на 12.05.2015 органам местного самоуправления города Екатеринбурга было необходимо организовать конкурентные процедуры в отношении 980 многоквартирных домов.

Представителями Администрации Чкаловского района в заседании комиссии сообщено, что органом местного самоуправления общее собрание собственников помещений в рассматриваемых многоквартирных домах не созывалось, поскольку данный вопрос находится в компетенции МБУ «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере». Данным учреждением среди жильцов рассматриваемых домов распространялись листовки и объявления о необходимости проведения таких собраний. Копии объявлений представлены в материалы дела.

Согласно ч. 3 ст. 42 Закона о защите конкуренции, если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства комиссия установит, что признаки нарушения антимонопольного законодательства содержатся в действиях (бездействии) иного лица, чем ответчик по делу, комиссия привлекает такое лицо в качестве ответчика по делу.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав мнения сторон. Комиссия антимонопольного органа пришла к выводу, что признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции усматриваются в бездействии МБУ «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере», которое необходимо привлечь к участию в деле в качестве ответчика.

Кроме того, к участию в рассмотрении дела необходимо привлечь ТУ Росимущества в Свердловской области в качестве заинтересованного лица.

Согласно ч. 1 ст. 47 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, а также для привлечения к участию в деле лиц, участие которых в деле необходимо.

В соответствии с частями 1. 2. 5 ст. 47 Закона о защите конкуренции Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 18/2015 отложить.

2. Назначить рассмотрение дела № 18/2015 **на 27 августа 2015 в 14 ч. 00 мин.** по адресу: г. Екатеринбург, уд. Московская, д. 11,3 этаж, каб. 314 (зал заседаний).

3. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 18/2015 в качестве заинтересованного лица Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области (адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Восточная. 52).

4. Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области на основании части 5 статьи 45 Закона о защите конкуренции в срок до 20.08.2015 представить в адрес Управления:

- письменное мнение относительно фактов и признаков нарушений, рассматриваемых в настоящем деле:

- иные сведения, которые могли бы способствовать объективному рассмотрению дела.

5. МбУ «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере» на основании части 5 статьи 45 Закона о защите конкуренции в срок до 20.08.2015 представить в адрес Управления:

- заверенную копию устава Учреждения, или (иных учредительных документов);

- заверенную копию муниципального задания на 2015 год;

- письменное объяснение, относительно действий, совершенных с целью созыва общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах №№ 83, 87 по ул. Просторной в г. Екатеринбурге и их результатах (на каком основании, кто и каким способом извещен, извещались ли УФСБ России и ТУ Росимущества в Свердловской области, как оформлены результаты и т.п.);

заверенные копии отчетов о результатах деятельности Учреждения и об использовании закрепленного за ним муниципального имущества за 2014 год и на последнюю отчетную дату 2015 года.

Председатель Комиссии

С.Н. Волков

члены Комиссии:

А.А. Бокша

К.В. Олейник