



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 3 ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА № 18/2015

27 августа 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 <.....>;
члены Комиссии: <.....>;
<.....>;
<.....>;

при участии в качестве:

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

- ответчиков:

– Администрация 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;

- Муниципальное казенное учреждение «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере» (адрес: г. Екатеринбург, ул. Крауля, д. 61, далее – МКУ «Центр муниципальных услуг»), представители: <.....> (личность установлена), <.....> (личность установлена);

- заинтересованных лиц:

- Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области (адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Восточная, 52, далее – ТУ Росимущества в Свердловской области), уведомлено надлежащим образом, представитель не прибыл;

- 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), уведомлено надлежащим образом, представитель не прибыл,

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 нарушений:

- органом местного самоуправления (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 в г. Екатеринбурге без предварительного созыва внеочередных общих собраний собственников помещений многоквартирных домов для решения вопроса о выборе способа управления;

- организацией, осуществляющей функции органов местного самоуправления (МКУ «Центр муниципальных услуг») ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, путём уклонения от созыва внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в г. Екатеринбурге, в предусмотренном ч. 4 и ч. 5 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ порядке,

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. Определениями от 16.07.2015 рассмотрение дела отложено на 27.08.2015 и к участию в деле привлечены: в качестве ответчика – МКУ «Центр муниципальных услуг»; в качестве заинтересованного лица – ТУ Росимущества в Свердловской области.

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).

Заявителем указано, что 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 Свердловской области. При этом, в материалы дела представлена справка 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 Свердловской области, состоят на балансе Управления.

Поскольку большая часть помещений в спорных домах, принадлежит Российской

Федерации, то в силу ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса РФ, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этими домами вправе объявить и провести, собственник, или уполномоченное им лицо (организация).

УФСБ России по Свердловской области 15.10.2014 был проведен конкурс по отбору управляющей организации (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» 16.10.2014 был заключен договор № 1 управления многоквартирными жилыми домами по адресу: г. Екатеринбург, ул. Просторная, д. 83, д. 87 (далее – Договор управления) сроком действия по 16.10.2017 (копия представлена в материалах дела).

Администрацией Чкаловского района в письменном объяснении (вх. № 01-15807 от 123.07.2015) и представителями в заседании Комиссии сообщено, что орган местного самоуправления действовал в соответствии с требованиями ч. 4 ст. 7 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**).

В Администрацию Чкаловского района 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.

Вышеуказанное письмо послужило поводом для объявления конкурсов по отбору управляющих организаций, в том числе для многоквартирных домов №№ 83, 87 по ул. Просторной в г. Екатеринбурге 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».

Представителями Администрации Чкаловского района отмечено, что общее собрание собственников помещений в рассматриваемых многоквартирных домах созывалось МКУ «Центр муниципальных услуг».

Более того, по мнению представителей ответчика, ссылка антимонопольного органа на ст. 45 Жилищного кодекса РФ, определяющую порядок созыва общего собрания, неправомерна, поскольку указанная норма возлагает обязанность по информированию о предстоящем общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на собственника (или иное лицо) по инициативе которых созывается это собрание. Поскольку спорными многоквартирными домами владеет Российская Федерация, то обвинения органа местного самоуправления в ненадлежащем уведомлении о предстоящих собраниях не обоснованы.

Поскольку собрание не состоялось, был объявлен конкурс по отбору управляющих организаций для управления спорными многоквартирными домами.

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 управления многоквартирными домами (от 16.10.2014 № 1), Администрация Чкаловского района 11.06.2015 отказалась от проведения конкурсных процедур в отношении спорных домов, о чём уведомила ООО «ПромСтройДекор» письмом от 16.06.2015 (исх. № 68/06-01-43/001/500).

Администрация Чкаловского района считает, что не нарушила антимонопольное

законодательство.

МКУ «[Центр муниципальных услуг](#)» в письменных объяснениях (вх. № 01-18125 от 19.08.2015) сообщено, что 26.06.2015 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о новой организационно-правовой форме учреждения за государственным регистрационным номером (ГРН) 2156658449550. Изменение типа муниципального учреждения не является его реорганизацией, новое юридическое лицо не образуется, вносятся изменения в его учредительные документы. На основании внесенных изменений пояснения по существу дела № 18/2015 представлены МКУ «Центр муниципальных услуг».

Согласно представленным объяснениям, МКУ «Центр муниципальных услуг» полагает, что действовало в рамках наделенных полномочий, в соответствии с функциями, предусмотренными Уставом и исполняя Закон № 255-ФЗ.

Дополнительно, представителями ответчика сообщено, что из-за недостаточного финансирования МКУ «Центр муниципальных услуг» не в состоянии направлять каждому собственнику помещения в доме заказные письма, а вручение каждому собственнику помещения в данном доме под роспись невозможно физически (не хватает работников).

Информация о принадлежности спорных домов Российской Федерации в МКУ «Центр муниципальных услуг» отсутствовала, в связи с чем, ни ТУ Росимущества в Свердловской области, ни УФСБ России по Свердловской области не извещались. Вместе с тем, ООО «ПромСтройДекор», как управляющая этими домами организация, могло и было обязано, поддерживать «обратную связь» с представителями собственника и уведомлять их о состоянии дел.

[ТУ Росимущества](#) в Свердловской области в письменном отзыве (вх. № 01-17833 от 14.08.2015) сообщено, что в собственности Российской Федерации находится более 50 % площади жилых помещений в домах № 83 и № 87, расположенных по адресу: ул. Просторная, г. Екатеринбург. Данные помещения закреплены на праве оперативного управления за УФСБ России по Свердловской области.

В силу ч. 2 ст. 163 и ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество составляет более чем 50%, осуществляется управляющей организацией, выбранной собственником имущества по результатам открытого конкурса, проводимого в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

ТУ Росимущества в Свердловской области полностью поддерживает позицию УФСБ России по Свердловской области и считает ее обоснованной.

[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.

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон о местном самоуправлении) органы местного самоуправления - избираемые

непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Статьей 34 Закона о местном самоуправлении установлено:

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 (п. 1).

Наличие в структуре органов местного самоуправления представительного органа муниципального образования, главы муниципального образования, местной администрации (исполнительно-распорядительного органа муниципального образования) является обязательным, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (п. 2).

В решении о структуре органов местного самоуправления муниципального образования, принимаемом на местном референдуме (сходе граждан), устанавливается структура (перечень) и наименования органов местного самоуправления (пп. 1 п. 6).

Местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) 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 (п. 1 ст. 37).

Структура местной администрации утверждается представительным органом муниципального образования по представлению главы местной администрации. В структуру местной администрации могут входить отраслевые (функциональные) и территориальные органы местной администрации (п. 8 ст. 37).

Согласно п.1 ст. 24 Устава муниципального образования «город Екатеринбург» (утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 30.06.2005 № 8/1) (далее – Устав МО «г. Екатеринбург») структуру органов местного самоуправления образуют: городская Дума, Глава Екатеринбурга - Председатель Екатеринбургской городской Думы, Администрация города Екатеринбурга, Счетная палата.

Статьей 38 Устава МО «г. Екатеринбург» установлено:

Структуру Администрации города Екатеринбурга образуют отраслевые (функциональные) и территориальные органы (п. 3).

Отраслевые (функциональные) органы Администрации города Екатеринбурга осуществляют полномочия по управлению отраслями местного хозяйства и социальной сферы (п. 4).

В целях обеспечения деятельности главы Администрации города Екатеринбурга, Администрации города Екатеринбурга по управлению и распоряжению муниципальной собственностью, приобретению и осуществлению имущественных прав и обязанностей муниципального образования формируется орган Администрации города Екатеринбурга по управлению городским имуществом (п. 5).

В целях обеспечения деятельности главы Администрации города Екатеринбурга, Администрации города Екатеринбурга по формированию и исполнению бюджета муниципального образования, контролю его исполнения и составлению бюджетной отчетности создается финансовый орган Администрации города Екатеринбурга с правами юридического лица (п. 6).

Территориальными органами Администрации города Екатеринбурга являются администрации районов (п. 7).

Полномочия органа местного самоуправления по созыву и проведению собраний собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о выборе способа управления на основании Постановления Администрации города Екатеринбурга от 24.03.2011 № 1191 были переданы МБУ «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере», в связи с чем последнему выдана соответствующая доверенность от 20.04.2015 № 56/05/01-12/011 (представлена в материалы дела).

В соответствии с Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 29.04.2015 № 1071 Муниципальное бюджетное учреждение «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере» преобразовано в казенное.

Управлением ЖКХ Администрации города Екатеринбурга в 2015 г. утвержден Устав МКУ «Центр муниципальных услуг», в соответствии с которым учреждение создано в целях осуществления полномочий органов местного самоуправления в сфере жилищных правоотношений и реализации отдельных функций, связанных с исполнением государственного полномочия по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Согласно Уставу основными видами деятельности (функциями) МКУ «Центр муниципальных услуг» являются, в том числе:

- инициирование проведения общих собраний в многоквартирных домах, в которых расположены жилые и нежилые помещения, находящиеся муниципальной собственности (п. 3.1.1);

- участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирных домах в качестве представителя собственника муниципальных жилых и нежилых помещений по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 3.1.2);

- консультирование граждан и организаций по вопросам, связанным управлением многоквартирными и иными домами, их содержанием, ремонтом, оказанием коммунальных услуг (п. 3.1.3);

- проведение общих собраний собственников многоквартирных домов от имени муниципального образования «город Екатеринбург» в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ (п. 3.1.11);

- участие в подготовке конкурсной документации для проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (п. 3.1.25);

- оказание услуг по приему документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания (п. 3.30).

Деятельность МКУ «Центр муниципальных услуг» осуществляется в соответствии с муниципальным заданием (п. 2.2 Устава).

Муниципальное задание МКУ «Центр муниципальных услуг» на 2015 и плановый период 2016-2017 годов установлено Управлением ЖКХ Администрации города Екатеринбурга 15.06.2015.

При этом 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 товарном рынке (п. 7); под хозяйствующим субъектом – 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 (п. 5).

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 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

В силу ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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).

Вопросы управления многоквартирными домами урегулированы разделом VIII Жилищного кодекса РФ. Так, 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

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.

Согласно п. 4 ч. 2 ст. 44 Жилищного Кодекса РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Статьей 161 Жилищного Кодекса РФ установлено:

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 (ч. 3).

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 (ч. 4).

Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в части 5 настоящей статьи договора управления многоквартирным домом **созывает** собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с частью 3 настоящей статьи (ч. 6).

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.

Согласно ч. 4 ст. 7 Федерального закона 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» 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 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, орган местного самоуправления в порядке, установленном статьей 197 Жилищного кодекса Российской Федерации (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 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.

Статьей 200 Жилищного Кодекса РФ установлено:

В течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления **созывает** общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом (ч. 4).

В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, **проведенного** в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с ч. 4 ст. 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса (ч. 5).

В соответствии со ст.ст. 45 и 46 Жилищного Кодекса РФ решение о выборе способа управления считается принятым только в случае присутствия при проведении общего собрания более 50% собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Для организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила (далее – **Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации**).

В соответствии с п. 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Согласно пп. 2 п. 3 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, конкурс проводится, если 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 ст. 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 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Статьёй 45 Жилищного кодекса РФ установлено:

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьёй (ч. 1).

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников (ч. 2).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3).

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем **обсуждения вопросов** повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).

Статьёй 44.1 Жилищного кодекса РФ установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьёй 47.1 настоящего Кодекса);

3) очно-заочного голосования.

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

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 7 ст. 45 ЖК 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 (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Согласно 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.

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 (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Управлением государственной жилищной инспекции Свердловской области (ныне – Департамент) Администрации города Екатеринбурга была уведомена о необходимости принятия мер в отношении ряда организаций, не подавших документов на получение лицензии в установленный законом срок, в том числе – ООО «ПромСтройДекор», имеющем в управлении два многоквартирных дома (письмо от 29.04.2015 № 7716, представлено в материалы дела).

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 рамках предоставленных полномочий МБУ «Центр муниципальных услуг» 14.04.2015 направило ООО «ПромДекорСтрой» информационное письмо (исх. № 1150), о необходимости обращения в уполномоченный орган исполнительной власти в срок до 01.04.2015 с заявлением о предоставлении лицензии, а также предоставить разъяснения о предпринятых действиях по исполнению Закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ (представлено в материалах дела)

В ответе ООО «ПромСтройДекор», поступившем 02.06.2015 (вх. № 06-261), сообщалось что директор организации сдал квалификационный экзамен, а заявление о предоставлении лицензии подано 16.04.2015 (представлен в материалах дела).

Руководствуясь Законом № 255-ФЗ, информацией ООО «ПромСтройДекор», которая по мнению ответчика, подтверждала что последнее не выполнило требования Закона №

255-ФЗ и, в срок до 01.04.2015, не подало заявление на получение лицензии, МБУ «Центр муниципальных услуг» выступило инициатором собрания собственников помещений в многоквартирных домах по адресу: ул. Просторная, 83, 87 в г. Екатеринбурге.

Уведомление о проведении 24.04.2015 общего собрания собственников помещений в указанных многоквартирных домах были вывешены на входных дверях в подъезды этих домов (копии фотоснимков представлены в материалы дела). Одновременно была размещена информация о том, что на 01.04.2015 ООО «ПромСтройДекор» не обратилось в Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области за получением лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В связи с отсутствием кворума, общие собрания собственников помещений в вышеуказанных многоквартирных домах были неправомерно принимать какое-либо решение.

В связи с тем, что ООО «ПромСтройДекор» на 01.04.2015 не обратилось в Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области с заявлением о предоставлении соответствующей лицензии, а собственники помещений в управляемых им многоквартирных домах не определились с выбором способа управления, либо новой управляющей организации, 30.04.2015 МБУ «Центр муниципальных услуг» в Администрацию Чкаловского района направило соответствующую информацию и конкурсную документацию, разработанную для проведения конкурса.

Поскольку в Администрацию Чкаловского района поступила информация о том, что решение о выборе способа управления спорными многоквартирными домами не принято (вследствие отсутствия кворума), орган местного самоуправления объявил о проведении соответствующего конкурса в порядке, установленном Правительством РФ.

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 оперативном управлении УФСБ России, состоят на его балансе.

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 50%, 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.

Таким образом, ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса РФ не допускает альтернативности при выборе способа управления многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество составляет более чем 50%, и отсутствие кворума в общих собраниях собственников спорных домов, инициированных МКУ «Центр муниципальных услуг», явилось тому подтверждением.

В таком же порядке совершаются действия в отношении других домов, указанных в письме Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области.

Кроме того, ч. 3 ст. 15 Закона о защите конкуренции запрещается совмещение функций органов местного самоуправления и функций хозяйствующих субъектов, за исключением случаев, установленных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, а также наделение хозяйствующих субъектов функциями и правами указанных органов, в том

числе функциями и правами органов государственного контроля и надзора.

МКУ «Центр муниципальных услуг» вправе осуществлять приносящую доходы деятельность в соответствии со своими учредительными документами. Такой деятельностью, в соответствии с п. 2.4 Устава учреждения, является прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания, на основании договоров, заключаемых с организациями, осуществляющими функции по управлению многоквартирными домами, а доходы от этой деятельности поступают в бюджет МО «город Екатеринбург».

В соответствии с представленным в материалы дела Отчетом о результатах деятельности МБУ «Центр муниципальных услуг», в 2014 г. учреждение получило доход в размере 54 453,3 тыс. руб., оказывая следующие платные услуги:

- прием документов для представления в паспортно-визовые службы на регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания;
- консультирование граждан и организаций по вопросам, связанным с управлением многоквартирными и иными домами, их содержанием и ремонтом, оказанием коммунальных услуг;
- оформление проектно-сметной документации на выполнение ремонтных и строительных работ и работ по благоустройству территории, осуществление технического надзора за выполнением ремонтно-строительных работ, работ по реконструкции и благоустройству по договорам с физическими и юридическими лицами;
- оказание методической помощи инициативным группам собственников помещений в многоквартирных домах и проведение общих собраний по созданию товариществ собственников жилья;
- оказание товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам и иным специализированным потребительским кооперативам юридических услуг и услуг в области бухгалтерского учета;
- заключение договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме в качестве уполномоченных лиц, определенных решением общего собрания собственников помещений в таком доме.

Между тем, в материалы 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.).

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.

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 «29» сентября 2015 г. в 14 ч. 00 мин.** по адресу: г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 11, 3 этаж, каб. 314 (зал заседаний).
3. Администрации города Екатеринбурга на основании ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции в срок до «25» сентября 2015 г. представить в адрес Управления письменное объяснение, относительно указанных в настоящем определении признаков нарушения.

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

4. МКУ «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере» на основании ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции в срок «25» сентября 2015 г. представить в адрес Управления:

- заверенную копию устава МБУ «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере», утвержденного Распоряжением администрации города Екатеринбурга от 14.12.2010 № 17-р (в редакции, действовавшей до 29.04.2015);

- копии заключенных с управляющими организациями, договоров о приеме документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания (либо, в случае большого количества, реестр таких договоров и копии нескольких договоров, в качестве образца);

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

5. Управлению Федеральной службы безопасности России по Свердловской области на основании ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции в срок до «25» сентября 2015 г. представить в адрес Управления копию документа (акта) подтверждающего наделение УФСБ России по Свердловской области полномочиями (в части) собственника помещений в многоквартирных домах №№ 83, 87 по ул. Просторной в г. Екатеринбурге, либо полномочиями на организацию и проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления этими домами;

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

6. Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области на основании ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции в срок «25» сентября 2015 г. представить в адрес Управления:

- копию документа (акта) подтверждающего наделение УФСБ России по Свердловской области полномочиями (в части) собственника помещений в многоквартирных домах №№ 83, 87 по ул. Просторной в г. Екатеринбурге, либо полномочиями на организацию и проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления этими домами;

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

Председатель Комиссии <.....>

члены Комиссии: <.....>

<.....>

<.....>