



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ  
ПО ОБЪЕДИНЕННЫМ В ОДНО ПРОИЗВОДСТВО  
ДЕЛАМ № 18/2015 И № 26/2015**

Резолютивная часть оглашена 17.11.2015  
В полном объеме изготовлено 27.11.2015

г. Екатеринбург

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению объединенных в одно производство дел о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ от 05.10.2015 № 390) в составе:

председатель Комиссии С.Н. Волков, заместитель руководителя Управления;  
члены Комиссии: И.Л. Жабокрик, начальник отдела контроля органов власти;  
А.А. Бокша, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,  
Т.Н. Дмитриева, главный специалист-эксперт юридического отдела,

при участии в качестве:

- заявителей:

Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (адрес: 620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 101, далее - Департамент), представитель: <.....> от 15.06.2015 № 29-04-19-29;

- Управления Федеральной службы безопасности России по Свердловской области (адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 4, далее - УФСБ России по Свердловской области), представитель <.....> по доверенности от 25.09.2015 № 120/22/39-1;

- ответчиков:

- Администрации города Екатеринбурга (адрес: 620014, г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, 24а), представитель <.....> по доверенности от 15.01.2015 № 32/05/01-12/0111;

- Муниципального казенного учреждения «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере» (адрес: г. Екатеринбург, ул. Крауля, д. 61, далее - МКУ «Центр муниципальных услуг»), представители <.....> по доверенности от 30.03.2015 № 168/05/01-12/0121, <.....> по доверенности от 01.07.2015 № 1750;

- заинтересованных лиц:

Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области (адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Восточная, 52), представитель не прибыл, уведомление отсутствует;

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

- ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» ОГРН 1069673002101 (адрес: 620012, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Авангардная, 13), представитель не прибыл, уведомлено надлежащим образом;

- гражданина <.....> (адрес: 620012, г. Екатеринбург, ул. Уральских рабочих, д. 41, кв. <.....>), уведомление отсутствует,

рассмотрев в рамках гл. 9 Федерального закона от 26.07. 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) объединенные в одно производство дела № 18/2015 и № 26/2015, по признакам нарушений:

- организацией, осуществляющей функции органа местного самоуправления (МКУ «Центр муниципальных услуг»), пунктов 2 и 5 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, а также, в установлении для собственников помещений в многоквартирных домах г. Екатеринбурга (в частности №№ 83, 87 по ул. Просторной) ограничений выбора хозяйствующих субъектов, которые осуществляют (могут осуществлять) деятельность по управлению многоквартирными домами, путём уклонения от созыва в порядке, предусмотренном ч. 4 и ч. 5 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах г. Екатеринбурга для решения вопроса и (установления факта) выбора способа управления этими домами и его реализации.

- органом местного самоуправления (Администрацией города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации Чкаловского района) пунктов 2 и 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,

#### **УСТАНОВИЛА:**

Определением от 05.10.2015 дела № 18/2015 и № 26/2015 объединены в одно производство. Приказом Свердловского УФАС России от 05.10.2015 № 390 определен состав комиссии по рассмотрению объединенных в одно производство дел № 18/2015 и № 26/2015.

Определением от 06.10.2015 к участию в объединенных в одно производство делах были привлечены ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» и гражданин Шульгин С.В., а рассмотрение дел было отложено на 17.11.2015, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

Основанием для возбуждения дела № 18/2015 (Приказ от 24.06.2015 № 252), в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции, послужило решение Свердловского УФАС России по результатам рассмотрения жалобы (вх. № 01-10319 от 18.05.2015) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации 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).

При рассмотрении дела № 18/2015 УФАС России по Свердловской области 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 УФАС России по Свердловской области. При этом, в материалы дела была представлена справка 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.

В октябре 2014 г. УФСБ России по Свердловской области 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 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).

Заявитель считает, что 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).

ТУ Росимущества в Свердловской области в письменном отзыве (вх. № 01-17833 от 14.08.2015) поддержало позицию УФСБ России по Свердловской области, считает ее обоснованной.

Основанием для возбуждения дела № 26/2015 (Приказ от 01.09.2015 № 326), в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции, послужило заявление Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (вх. 01-16838 от 30.06.2015) о нарушении антимонопольного законодательства путем уклонения от проведения Администрацией города Екатеринбурга открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления 1019 многоквартирными домами.

Администрация города Екатеринбурга в письменных объяснениях (вх. № 01-23611 от 12.11.2015) и представителем в заседании Комиссии сообщено, что МКУ «Центр муниципальных услуг» наделено полномочиями по созыву общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, в которых отсутствуют муниципальные жилые помещения, в соответствии с п. 3.1.11. Устава учреждения и Доверенностью Главы администрации города Екатеринбурга от 30.03.2015 № 168/05/01-12/0121.

Непроведение внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с 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**), по мнению ответчика, не ограничивает конкуренцию, поскольку влечет объявление открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Кроме того, собственники помещений в многоквартирном доме вправе в любое время изменить способ управления данным домом (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ). Воля собственников по выбору способа управления многоквартирным домом должна рассматриваться в приоритетном порядке.

Действующее законодательство не предусматривает контроль со стороны органа местного самоуправления за реализацией собственниками помещений права по выбору способа управления многоквартирным домом.

Основываясь на вышеизложенном, Администрация города Екатеринбурга не согласна с выводом Комиссии о необходимости созыва общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для установления факта выбора способа управления этими домами и его реализации.

Относительно многоквартирного дома № 41 по ул. Уральских рабочих в г. Екатеринбурге, ответчик считает, что обвинение МКУ «Центр муниципальных услуг» в бездействии необоснованно, поскольку в период с 01.04.2015 по 25.06.2015 Арбитражный суд Свердловской области рассматривал дело по заявлению ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» о признании недействительным решения Лицензионной комиссии Свердловской области и соответствующего приказа Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области об отказе в выдаче лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами (дело № А60-24640/2015). Администрация г. Екатеринбурга участвовала в деле в качестве третьего лица. ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» подано ходатайство о применении обеспечительных мер, в удовлетворении которого было отказано (соответствующее Определение вступило в силу 22.07.2015).

Ответчиком отмечено что, решение собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления является приоритетным, а поскольку собственники реализовали данное право, то непроведение внеочередного собрания и открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении рассматриваемого многоквартирного дома не привело к ограничению конкуренции.

МКУ «Центр муниципальных услуг» в письменных объяснениях (вх. № 01-18125 от 19.08.2015, № 01-20764 от 29.09.2015, № 01-23610 от 12.11.2015) и представителями в заседании Комиссии сообщено, что учреждение действовало, исполняя Закон № 255-ФЗ, в рамках переданных полномочий и в соответствии с функциями, предусмотренными Уставом.

В соответствии с Уставом и Доверенностью от 20.01.2015 № 56/05/01-12/011, выданной Администрацией города Екатеринбурга руководителю МБУ «Центр муниципальных услуг», учреждение наделено следующими функциями органа местного самоуправления:

- о выборе способа управления многоквартирными домами;
- о выборе управляющей организации;
- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт,
- о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

Информация о принадлежности Российской Федерации спорных домов по ул. Просторной в г. Екатеринбурге на дату созыва собрания у 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, по мнению ответчика, ООО «ПромСтройДекор», как управляющая этими домами организация, могло и было обязано, поддерживать «обратную связь» с представителями собственника и уведомлять их о состоянии дел.

МКУ «Центр муниципальных услуг» разделяет позицию Администрации города Екатеринбурга относительно информирования уполномоченным органом об отсутствии

лицензии у управляющей организации путем размещения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом), а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Дополнительно МКУ «Центр муниципальных услуг» сообщило, что согласно данным Центра регистрации граждан Чкаловского района г. Екатеринбурга в многоквартирном доме № 87 по ул. Просторной в собственности граждан находится 35 квартир, в доме № 83 в собственности граждан - 38 квартир. Ответчик утверждает, что все записи в ЕГРП внесены в 2013-2014 г.г. и это свидетельствует, что на дату проведения собрания собственников в вышеуказанных многоквартирных домах (24.04.2015) доля федеральной собственности в общем имуществе составляла менее 100 %.

Поквартирные списки граждан, зарегистрированных в спорных домах, представлены в материалы дела № 18/2015.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений вправе в любое время изменить способ управления данным домом.

Собственники многоквартирного жилого дома № 41 по ул. Уральских рабочих в г. Екатеринбурге решением внеочередного общего собрания от 25.06.2015 выразили свое желание сохранить управление домом управляющей жилищной компанией ЗАО «Орджоникидзевская УЖК», а воля собственников по выбору способа управления рассматривается в приоритетном порядке.

В связи с вышеизложенным, ответчик полагает, что в его действиях (бездействии) отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Департаментом в письме (вх. № 01-23858 от 17.11.2015) и представителем в заседании Комиссии сообщено, что 17 Арбитражным апелляционным судом в решении по апелляционным жалобам Департамента, Лицензионной комиссии Свердловской области на решение Арбитражного суда Свердловской области от 03.03.08.2015 по делу № А60-24450/2015 дана правовая оценка правомерности «автоматического» внесения сведений о домах, находящихся в управлении. Суд указал, что «автоматическое» включение многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации, возможно лишь в отношении той управляющей организации, которая обратилась с заявлением о предоставлении лицензии в срок до 01.04.2015 и такой организации лицензия была выдана. В этом случае, сведения о домах, находящихся в управлении на дату подачи такого заявления подлежат включению в реестр многоквартирных домов, находящихся в управлении такой организации.

В случае, если управляющей организации, подавшей заявление до 01.04.2015, было отказано в предоставлении лицензии, то такая организация обязана осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами, находившимися у нее в управлении на момент подачи заявления о предоставлении лицензии, в соответствии с ч. 3 ст. 200 Жилищного кодекса РФ, то есть до принятия собственниками решения об избрании иного способа управления, либо до проведения конкурса по отбору управляющей организации.

ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» в пояснениях (вх. № 01-23588 от 12.11.2015) сообщено, что отказ Департамента в выдаче лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами обжалуется в арбитражном апелляционном суде.

ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» получило лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 04.06.2015, после повторного обращения в Департамент. Первичное обращение по вопросу лицензирования было предпринято 18.03.2015.

Вместе с тем, ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» считает, бездействие Администрации города Екатеринбурга и МКУ «Центр муниципальных услуг», относительно выполнения мероприятий, предусмотренных ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ, правомерным.

По мнению заинтересованного лица, реализация данных мероприятий могла привести к «необратимым» последствиям в виде «перераспределения» многоквартирных домов, «обслуживаемых» ЗАО «Орджоникидзевская УЖК», между иными управляющими организациями и, в случае удовлетворения арбитражным судом заявления ЗАО «Орджоникидзевская УЖК», сделало невозможным исполнение судебного решения.

**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 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 как органами местного самоуправления, так и 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.

Согласно ст. 34 Закона о местном самоуправлении структуру органов местного самоуправления образуют 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 (п. 2).

Местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения (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 г. Екатеринбурга**) структуру органов местного самоуправления образуют: городская Дума,

Глава Екатеринбурга - Председатель Екатеринбургской городской Думы, Администрация города Екатеринбурга, Счетная палата.

Статьей 38 Устава г. Екатеринбурга 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).

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

Под вопросами местного значения, в ч. 1 ст. 2 Закона о местном самоуправлении, понимаются вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией РФ и данным Федеральным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

В соответствии с п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона о местном самоуправлении к вопросам местного значения городского округа относится организация содержания муниципального жилищного фонда.

Жилищный фонд согласно п. 3 ч. 2 ст. 19 Жилищного кодекса РФ в зависимости от формы собственности подразделяется на муниципальный жилищный фонд (совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям), а жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).

К жилым помещениям в соответствии с ч. 1 ст. 16 Жилищного кодекса РФ относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Собственникам помещений в многоквартирном доме, согласно п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ и ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (ч. 3 ст. 30 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 163 Жилищного кодекса РФ порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, устанавливается органом местного самоуправления.

В п. 4 ст. 4 Закона о защите конкуренции под товарным рынком понимается сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

В соответствии с п. 8 ч. 1 ст. 4 Жилищного кодекса РФ вопросы управления многоквартирными домами урегулированы разделом VIII Жилищного кодекса РФ.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом, в соответствии с п. 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416), понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 Жилищного кодекса РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу п. 3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

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 Росстандарта 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.

В соответствии с ч. 1.3 ст. 161 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 на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного ч. 3 ст. 200 настоящего Кодекса случая.

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.

Способ управления многоквартирным домом, в соответствии с ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, 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.



Согласно п. 1 ст. 308 Гражданского кодекса РФ в обязательстве в качестве каждой из его сторон - кредитора или должника - могут участвовать одно или одновременно несколько лиц.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме, в силу ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона о местном самоуправлении, к вопросам местного значения городского округа также отнесено осуществление иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 24.03.2011 № 1191, определенные жилищным законодательством полномочия органа местного самоуправления по созыву внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления и его реализации, переданы МБУ «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере».

МБУ «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере» в соответствии с Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 29.04.2015 № 1071 преобразовано в казенное учреждение (МКУ «Центр муниципальных услуг»).

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, в связи с чем последнему выдана соответствующая доверенность от 20.04.2015 № 56/05/01-12/011.

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 домов 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);

- 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).

В силу ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, как органам местного самоуправления, так и иным, осуществляющим функции указанных органов, органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, 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 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);

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом и 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).

Формами проведения общего собрания согласно ст. 44.1 Жилищного кодекса РФ являются:

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 статьей 47.1 настоящего Кодекса);

3) очно-заочного голосования.

Выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а указанное решение принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме при условии, что в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 3 ст. 45 и ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

На основании ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, до 01.05.2008 проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 01.01.2007 не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

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 № 75**).

Согласно пп. 2 п. 3 Правил № 75, решение о выборе способа управления домом считается нереализованным, 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 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, органами местного самоуправления 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). При этом орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного 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 на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6).

Таким образом, выяснить степень реализации собственниками помещений в многоквартирном доме своих прав и обязанностей по выбору способа управления этим домом, орган местного самоуправления может не иначе, как путем созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (дело № А60-31644/2007).

Применительно к рынку услуг по управлению многоквартирными домами, конкуренция проявляется, непосредственно, в момент выбора исполнителя, а поскольку такой выбор обусловлен предварительным выбором способа управления многоквартирным домом, то отступления органа местного самоуправления от правил осуществления такого выбора при осуществлении полномочий по созыву внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, не могут не влиять на конкуренцию на данном рынке.

В 2014 г. был принят Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ (**Закон № 255-ФЗ**), дополнивший Жилищный кодекс РФ главой 19 о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно ч. 4 ст. 7 Закона 255-ФЗ 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 (01.09.2014), не обратились в орган исполнительной власти субъекта РФ, 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 ст. 197 Жилищного кодекса РФ (в редакции Закона № 255-ФЗ), обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо.

Частью 2 ст. 197 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что порядок и сроки информирования лицензирующим органом органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого лицензиат осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами, о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, о принятии решения об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, о принятии лицензионной комиссией решения о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии, о вступившем в законную силу решении суда об аннулировании лицензии и внесении соответствующей записи в реестр лицензий субъекта РФ, а также лица, ответственные за соблюдение требований об информировании, устанавливаются Правительством РФ.

Постановлением Правительства РФ от 28.03.2015 № 289 утверждены Правила информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом (**Правила информирования**).

Пунктом 4 Правил информирования установлено, что уполномоченный орган должен быть проинформирован:

а) о возникновении основания для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ - в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня вступления в законную силу второго или последующего решения (постановления) суда о назначении административного наказания за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного лицензирующим органом, с указанием сведений, предусмотренных подп. «а» п. 7 настоящих Правил;

б) о принятии лицензирующим органом решения об исключении сведений о многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, из реестра лицензий субъекта РФ - в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня принятия указанного решения, с указанием сведений, предусмотренных п. 8 настоящих Правил;

в) о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии на основании решения лицензионной комиссии - в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня направления соответствующего заявления, с указанием сведений, предусмотренных п. 9 настоящих Правил;

г) о вступлении в законную силу решения суда об аннулировании лицензии и внесении соответствующей записи в реестр лицензий субъекта РФ - в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня внесения соответствующей записи в реестр лицензий субъекта РФ, с указанием сведений, предусмотренных подп. «а» п. 10 настоящих Правил.

При этом, согласно п. 1 Правил информирования, под уполномоченным органом понимается орган местного самоуправления, на территории которого юридическое лицо или индивидуальный предприниматель на основании лицензии осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом; под лицензиатом понимается юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии; под заинтересованными лицами понимаются собственники помещений в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, ресурсоснабжающие организации, с которыми лицензиатом заключены договоры поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и иные лица, включая организации, осуществляющие оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и организации, осуществляющие проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Под лицензирующим органом понимается орган государственного жилищного надзора (п. 2 Правил информирования).

Согласно п. 3 Правил информирования, за соблюдением требований об информировании уполномоченного органа ответственность возлагается на лицензирующий орган, а за информирование заинтересованных отвечает уполномоченный орган.

При наступлении обстоятельств, перечисленных в ч. 1 ст. 197 Жилищного кодекса РФ и п. 2 Правил информирования, лицензирующий орган направляет уполномоченному органу способом, позволяющим подтвердить факт получения извещения, информацию, определенную в п. 4 Правил информирования.

В свою очередь уполномоченный орган в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня получения информации, от лицензирующего органа, путем размещения указанной информации в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах

многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом), а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с п. 5 Правил информирования извещает:

а) собственников помещений в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, о возникновении основания для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ и (или) принятии лицензирующим органом решения об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ;

б) собственников помещений во всех многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, о принятии лицензионной комиссией решения о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии и (или) вступлении в законную силу решения суда об аннулировании лицензии и внесении соответствующей записи в реестр лицензий субъекта РФ.

Письмом Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации № 4745-АЧ/с4 от 24.02.2015 даны аналогичные рекомендации по размещению информации для собственников многоквартирных жилых домов.

Руководствуясь вышеуказанными актами МКУ «Центр муниципальных услуг» размещало информацию об отсутствии лицензии у управляющей компаний и о созыве собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления многоквартирным домом в доступных местах для граждан, в подъездах жилых домов, на «досках объявлений».

Между тем, помимо указанного уведомления (извещения), в течение 15 дней, в соответствии с ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ, орган местного самоуправления обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления. Более того, согласно ч. 4 ст. 200 Жилищного кодекса РФ в течение 15 дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления, также, обязан созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

Таким образом, ст. 197 Жилищного кодекса РФ и Правила информирования не отменяют и не изменяют обязанность органа местного самоуправления созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, а потому, после 01.04.2015, орган местного самоуправления обязан созвать общие собрания собственников помещений во всех управляемых без лицензии многоквартирных домах, где доля муниципалитета, либо государства в общем имуществе собственников составляет менее 50 %, для установления наличия, либо отсутствия факта выбора способа управления этими домами и его реализации.

В случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, орган местного самоуправления, согласно ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ, 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 1 месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Также, в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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 ч. 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления, согласно ч. 5 ст. 200 Жилищного кодекса РФ, в течение 3 дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в ч. 4 настоящей статьи пятнадцатидневного срока 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 настоящего Кодекса в течение 1 месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В свою очередь, конкурс, в соответствии с п. 39 Правил № 75, не проводится 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Департамент в заявлении (вх. 01-16838 от 30.06.2015) указал, что в адрес Администрации города Екатеринбурга неоднократно, посредством системы электронного документооборота государственных органов Свердловской области (СЭД), направлялись письма с приложением поадресного перечня многоквартирных домов, в отношении которых необходимо организовать конкурс по отбору управляющей организации: от 01.04.2015 (исх. № 29-01-81/5009), от 29.04.2015 (исх. № 29-01-80/7716), от 12.05.2015 (исх. № 29-01-80/8228), от 21.05.2015 (исх. № 29-01-81/9100), от 19.06.2015 (исх. № 29-01-81-10436).

Ответные письма Администрации города Екатеринбурга от 29.05.2015 (исх. № 0131/01-17/002/2787), от 10.06.2015 (исх. № 0131/01-17/002/3003), от 25.06.2015 (исх. № 0131/01-17/002/3308), от 01.07.2015 (исх. № 0131/01-17/002/3529) содержали информацию о проделанной и запланированной работе по проведению конкурсов на управление многоквартирными домами.

В дополнении (вх. № 01-21112 от 06.10.2015) Департамент сообщил, что не располагает информацией о созыве общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и последующем проведении открытых конкурсов, поскольку в ответах Администрации города Екатеринбурга эта информация отсутствовала.

По мнению Департамента, из писем Администрации города Екатеринбурга от 10.06.2015 № 0131/01-17/002/3003, от 25.06.2015 № 0131/01-17/002/3308 и от 01.07.2015 № 0131/01-17/002/3529 следует, что во всех многоквартирных домах, «подпадающих» под действие Закона № 255-ФЗ, созваны и проведены общие собрания собственников помещений. При этом, как следует из письма Администрации города Екатеринбурга от 01.07.2015 № 0131/01-17/002/3529, в отношении 617 многоквартирных домов (находящихся в управлении ЗАО «Орджоникидзевская УЖК») действия Администрации города Екатеринбурга по созыву общих собраний и проведению конкурсов приостановлены в связи с получением от ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» уведомления о подаче заявления в Арбитражный суд Свердловской области о признании решения Лицензионной комиссии Свердловской области незаконным.

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).

Лицо, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязано сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 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.

При этом, допустимые способы доведения инициатором до собственников помещений в многоквартирных домах указанного сообщения установлены в ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, согласно которой такое сообщение 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.

МКУ «Центр муниципальных услуг» сообщило, что в п. 1.1.19.12. Договора управления многоквартирными жилыми домами от 28.12.2006 № 115, заключенного между ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» и собственниками помещений в многоквартирном доме № 41 по ул. Уральских рабочих, в г. Екатеринбурге, определен порядок размещения информации об управляющей организации, иной информации в соответствии с действующим законодательством, а именно: путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определённых общим собранием собственников для размещения объявлений. Редакция договора управления утверждена решением собственников многоквартирного дома (Протокол от 03.11.2006).

В п. 2.1.13 Договора управления многоквартирными домами № 83 и № 87 по ул. Просторной в г. Екатеринбурге от 16.10.2014 № 1, заключенного с ООО «ПромСтройДекор», был предусмотрен аналогичный порядок размещения информации: путем размещения соответствующего объявления в общедоступных местах (информационные стенды). Кроме того, п. 5.1 этого договора предусматривалось право собственников знакомиться с информацией о деятельности управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

Наряду с копией Договора управления от 16.10.2014 № 1 (с управляющей организацией ООО «ПромСтройДекор»), представлена копия Договора управления от 28.12.2006 № 115 (с управляющей организацией ЗАО «Орджоникидзевская УЖК»),

Исследовав вышеуказанные договоры. Комиссия пришла к выводу, что п. 2.1.13 (п. 2.1.19.12, соответственно) и п. 5.1 не могут подменить решение общего собрания собственников в рассматриваемых многоквартирных домах, предусматривающее иной способ направления сообщения о проведении общего собрания, и не определяют место размещения такого сообщения.

Информация о принадлежности Российской Федерации спорных домов по ул. Просторной в г. Екатеринбурге на дату созыва собрания у МКУ «Центр муниципальных услуг» отсутствовала, в связи с чем, ни ТУ Росимущества в Свердловской области, ни УФСБ России по Свердловской области не извещались, а потому проведению Администрацией Чкаловского района г. Екатеринбурга конкурса не предшествовал созыв

общего собрания собственников помещений в установленном ч. 4 и ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ порядке.

В материалы дел представлена копия Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 41 по ул. Уральских рабочих в г. Екатеринбурге от 03.11.2006.

Как следует из указанного протокола, на повестке собрания рассматривались следующие вопросы:

- 1) утверждение порядка проведения внеочередного общего собрания собственников;
- 2) выбор способа управления - управление управляющей организацией;
- 3) выбор управляющей организации - «ЗАО «Орджоникидзевская УЖК»;
- 4) утверждение и подписание договора управления многоквартирным домом.

Согласно п. 1 Протокола, по первому вопросу большинством голосов (97 %) был утвержден Порядок проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на 5 листах.

Данный Порядок, как указано в Протоколе, является приложением № 2 к протоколу, однако Комиссии он не представлен, что не позволяет сделать вывод о наличии решения общего собрания собственников многоквартирного дома, предусматривающего иной способ направления сообщения о проведении общего собрания или определяющего место размещения такого сообщения в помещении, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В рассматриваемые дела представлены материалы, собранные при рассмотрении, поступившего из Департамента, заявления гражданина <.....> (вх. № 01-19790 от 15.09.2015) о непроведении Администрацией Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских рабочих, 41.

Как следует из представленных материалов, многоквартирный дом № 41 по ул. Уральских Рабочих в г. Екатеринбурге, управляется ЗАО «Орджоникидзевская УЖК».

Согласно, имеющейся в материалах информации, ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» 18.03.2015 обратилось в лицензирующий орган с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Лицензирующий орган 10.04.2015 принял решение об отказе в предоставлении такой лицензии.

Повторно за получением лицензии ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» обратилось 16.04.2015, указав в заявлении, что осуществляет управление 617 многоквартирными домами на территории г. Екатеринбурга.

Решение о выдаче ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами было принято 02.06.2015.

Департамент полагает, что датой обращения ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» о предоставлении лицензии является 16.04.2015, поскольку это заявление было рассмотрено положительно, следовательно управляющая организация обратилась в лицензирующий орган после 01.04.2015.

В связи с вышеизложенным, сведения о домах, находящихся в управлении ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» не были включены в Реестр лицензий Свердловской области.

Возникший между ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» и Департаментом спор рассмотрен Арбитражным судом Свердловской области в деле № А60-24640/2015 по заявлению управляющей организации о признании незаконным решения об отказе в



выдаче лицензии. Решением Арбитражного суда Свердловской области от 02.09.2015 по делу № 24640/2015 в удовлетворении заявленных требований отказано.

В материалах имеется копия Протокола внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 41 по ул. Уральских рабочих в г. Екатеринбурге от 25.06.2015.

Инициатором собрания являлся собственник квартиры № 165. На голосование ставился вопрос о сохранении управления домом управляющей организации ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» и утверждении в новой редакции договора управления этим домом. Как следует из Протокола, общее собрание состоялось и большинство собственников помещений в данном доме проголосовало «за».

Таким образом, вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом № 41 по ул. Уральских рабочих в г. Екатеринбурге и его реализации, разрешился не по инициативе и без участия МКУ «Центр муниципальных услуг», которое в нарушение ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ, ч. 4 и ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, бездействовало в период с 01.04.2015 по 25.06.2015.

**При принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия согласно п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления. При этом Комиссия учитывает следующие обстоятельства:**

В соответствии п. 3 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдаёт органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, обязательные для исполнения предписания.

Допустимые способы доведения до собственников помещений в многоквартирных домах информации о созыве общего собрания, установлены в ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ. При этом, общее собрание собственников помещений многоквартирного дома своим решением может предусмотреть тот, или иной способ информирования о созыве общих собраний. Отсутствие такого решения, обуславливает направление уведомления о созыве собрания собственников помещений в многоквартирном доме каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом.

Копии соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах у МКУ «Центр муниципальных услуг» отсутствуют.

Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № 83 и № 87 по ул. Просторной в г. Екатеринбурге Администрацией Чкаловского района г. Екатеринбурга отменен.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать факты нарушений:

1) организацией, осуществляющей функции органа местного самоуправления, в лице Муниципального казенного учреждения «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере» ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в уклонении от созыва внеочередных общих собраний собственников помещений в

многоквартирных домах в г. Екатеринбурге в предусмотренных ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 04.07.2014 № 255-ФЗ случаях и в установленном ч. 4 и ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ порядке;

2) органом местного самоуправления (Администрацией города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации Чкаловского района) ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № 83, 87, расположенными по ул. Просторная в г. Екатеринбурге, без предварительного созыва внеочередных общих собраний собственников помещений в этих многоквартирных домах для решения вопроса о способе управления ими.

2. Выдать Муниципальному казенному учреждению «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере» предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии]



С.И

члены Комиссии:



А.А. Бокша



Т.Н. Дмитриева

Решение может быть обжаловано в течение 3 месяцев со дня принятия.



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРЕДПИСАНИЕ  
ПО ОБЪЕДИНЕННЫМ В ОДНО ПРОИЗВОДСТВО  
ДЕЛАМ № 18 И № 26**

27.11.2015

г. Екатеринбург

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению объединенных в одно производство дел о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ от 05.10.2015 № 390) в составе:

председатель Комиссии С.Н. Волков, заместитель руководителя Управления;  
члены Комиссии: И.Л. Жабокрик, начальник отдела контроля органов власти;  
А.А. Бокша, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,  
Т.Н. Дмитриева, главный специалист-эксперт юридического отдела,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на основании своего Решения от 27.11.2015 по объединенным в одно производство делам № 18 и № 26 о нарушении Муниципальным казенным учреждением «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере» части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции,

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Муниципальному казенному учреждению «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере», ОГРН 1106658022272 (адрес: 620109, г. Екатеринбург, ул. Крауля, д. 61) прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем совершения в срок до 19.02.2016 всех, зависящих от учреждения действий по обеспечению сбора и хранения копий решений общих собраний собственников помещений во всех многоквартирных домах г. Екатеринбурга, предусматривающих иной, чем указанные в части 4 статьи 45 Жилищного кодекса РФ, способ направления сообщения о проведении общего собрания и (или) определяющих место размещения такого сообщения в помещении, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

2. Информировать Свердловское УФАС России об исполнении предписания не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его выдачи.

Председатель Комиссии



С.Н. Волков

члены Комиссии:



И.И. Жабокрик



А.А. Бокша



Т.Н. Дмитриева

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 2 ст. 19.5 КоАП РФ установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.