



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
ПО ОБЪЕДИНЕННЫМ В ОДНО ПРОИЗВОДСТВО
ДЕЛАМ № 30/2015 И № 32/2015**

Резолютивная часть оглашена 14.12.2015
В полном объеме изготовлено 21.12.2015

г. Екатеринбург

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ от 06.11.2015 № 443, далее - *Комиссия*) в составе:

председатель 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;
И.В. Кабаев, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя - ООО «Жилищные услуги населению» (623270, Свердловская область, г. Дегтярск, ул. Калинина. 46, далее - *ООО «ЖУН»*), представитель не прибыл, уведомление отсутствует;

ответчика - Администрации городского округа Дегтярск (адрес: 623271, Свердловская область, г. Дегтярск, ул. Калинина, 50, далее также - *Администрация*), представитель: <.....> по доверенности от 07.10.2015 № 01-01-13/3475;

заинтересованных лиц:

- Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (адрес: 620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 101, далее - *Департамент*), представитель: <.....> от 15.06.2015 № 29-04-19-31;

- Прокуратура г. Ревды (623280, Свердловская область, г. Ревда, ул. Мира, 48); представитель не прибыл, уведомлена надлежащим образом;

- ООО «Ремстройкомплекс» (620910, г. Екатеринбург, ул. Бахчиванджи, 17), представитель не прибыл, уведомлено надлежащим образом;

- ООО «МУК» (адрес: 620062, г. Екатеринбург, просп. Ленина, 68, корп. Б кв. 27), представитель <.....> (решение учредителя от 22.09.2014 № 2);

- ООО «Антекс» (адрес: 623280, Свердловская область, г. Ревда, ул. Чайковского, 4 А), представитель не прибыл, уведомлено надлежащим образом;

- ООО «Жилкомсервис» (адрес: 623270, Свердловская область, г. Дегтярск, ул. Калинина, 31Е), представитель не прибыл, 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 № 30/2015 и № 32/2015 по признакам нарушений органом местного самоуправления (Администрацией городского округа Дегтярск), пунктов 2 и 5 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в предоставлении, под видом предотвращения чрезвычайной

ситуации, ООО «Ремстройкомплекс» (ОГРН 1116672022169) незаконной муниципальной преференции путем принятия Постановления от 30.06.2015 № 569-ПА «Об определении управляющей компании, имеющей лицензию на управление многоквартирными домами на территории города Дегтярск», которое устанавливает для собственников помещений в вышеуказанных многоквартирных домах (далее - МКД) ограничения в выборе хозяйствующих субъектов, предоставляющих услуги по управлению МКД и необоснованно препятствует осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами на рынке управления МКД в городском округе Дегтярск,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 30/2015 возбуждено приказом от 14.09.2015 № 353, а основанием для его возбуждения в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции послужили поступившие из Прокуратуры г. Ревды (вх. № 01-16483 от 24.07.2015) материалы, указывающие на наличие признаков нарушения Администрацией при принятии Постановления от 30.06.2015 № 569-ПА антимонопольного законодательства.

Дело № 32/2015 возбуждено приказом от 23.09.2015 № 367, а основанием для его возбуждения в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции послужило заявление ООО «ЖУП» (вх. № 01-16380 от 22.07.2015) о нарушении Администрацией антимонопольного законодательства путем принятия Постановления от 30.06.2015 № 569-ПА.

Определением от 03.11.2015 дела № 30/2015 и № 32/2015 объединены в одно производство, а Приказом от 06.11.2015 № 443 определен состав комиссии по их рассмотрению.

Администрацией в письменных объяснениях (вх. № 01-21390 от 09.10.2015, № 01-25632 от 14.12.2015) и представителем в заседании Комиссии сообщено, что Постановление от 30.06.2015 № 569-ПА было принято в целях недопущения нарушения прав граждан, возникновения угрозы безопасности проживания и недопущения срыва подготовки жилого фонда к отопительному периоду 2015-2016 гг. Права и законные интересы ООО «МУК» и ООО «ЖУП» не нарушены, т.к. они не имели лицензий, а направленные прокуратурой заявления граждан, не являющихся собственниками помещений в МКД, не могут иметь юридического значения, написаны «под копирку», подписи заявителей похожи.

В период с 29.07.2015 по 12.08.2015 Администрацией проведены конкурсы по отбору управляющей организации для управления «оставшимися без управления» МКД. Информация о проведении конкурсов опубликовалась в газете «За большую Дегтярку», а также на официальном сайте www.torgi.gov.ru и на сайте городского округа Дегтярск.

По результатам конкурсов ООО «Ремстройкомплекс» приступило к исполнению своих обязательств.

По мнению Администрации, ООО «МУК» не могло участвовать в конкурсе по отбору управляющей организации, поскольку не имело соответствующей лицензии, а, в силу п. 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75), одним из требований к претенденту является соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления МКД.

По утверждению Администрации, в связи с тем, что действующим законодательством не определен порядок информирования жителей о проведении общего собрания собственников по выбору управляющей организации, на официальном сайте городского округа Дегтярск (<http://degtyarsk.ru>) и в газете «За Большую Дегтярку» (№ 26 от 09.07.2015) была опубликована информация о том, что ООО «Антекс» и ООО «Жилкомсервис»

отказались от управления МКД, а ООО «МУК» и ООО «ЖУН» не получили соответствующие лицензии, а также, что у собственников жилых помещений в МКД есть «право на выбор формы управления жилым фондом (это может быть как управляющая организация, так и ТСЖ)».

В ст. 45 Жилищного кодекса РФ приведен исчерпывающий перечень лиц, по инициативе которых созывается общее собрание:

- собственники жилых помещений;
- управляющая организация, которая осуществляет управление данным МКД.

По мнению ответчика, правила настоящей статьи не распространяются на действия органа местного самоуправления по созыву общего собрания, а лишь предоставляет право на проведение общего собрания (очередного и внеочередного).

Ответчик считает, что предпринял достаточные меры для организации созыва внеочередных общих собраний собственников МКД. Путем размещения соответствующей информации в газете «За Большую Дегтярку» (№ 26 от 09.07.2015).

ООО «МУК» в письменных объяснениях (вх. № 01-23016 от 03.11.2015, № 01-25576 от 14.12.2015) и представителем в заседании Комиссии сообщено, что управляющей организацией в период с 01.10.2014 по 31.07.2015 осуществлялась деятельность по управлению МКД, расположенными в г. Дегтярске по адресам: ул. Токарей, 1, 1А, 3, 4, 5, 5А, 6, 7, 9,11 и ул. Озерная, 16, 34.

Процедура получения лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД была начата ООО «МУК» после 01.04.2015, однако, по утверждению заинтересованного лица, услуги оказывались, а работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД производились с согласия собственников помещений и в соответствии с Письмом Минстроя РФ от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» до 31.07.2015.

В связи с принятием Администрацией Постановления от 30.06.2015 № 569-ПА, ООО «МУК» с 01.08.2015, фактически, лишилось возможности осуществлять экономическую деятельность, предусмотренную уставом, перестало оказывать услуги по управлению вышеуказанными МКД и получать плату за содержание и текущий ремонт жилого фонда.

ООО «МУК» заявило, что ООО «Ремстройкомплекс», фактически, обслуживание жилого фонда не осуществляло, но и не проводило подготовку к отопительному сезону тех домов, которые управлялись ООО «МУК».

По утверждению ООО «МУК», с 01.08.2015 населению городского округа Дегтярск предъявлялись счета за коммунальные услуги в пользу ООО «Ремстройкомплекс», и не учитывалось, что фактически им обслуживание жилого фонда не осуществлялось, договоры на управление МКД с собственниками помещений не заключались (ни временные, в связи с принятием Администрацией Постановления от 30.06.2015 № 569-ПА, - до определения победителей на конкурсе, ни постоянные).

В случае проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, управляющая организация, обратившаяся с заявлением о выдаче лицензии после 01.04.2015, вправе подать заявление об участии в данном конкурсе. Однако, ООО «МУК» утверждает, что не смогло принять участие в объявленных конкурсах: 29.02.2015 (в отношении домов №№ 1,1а, 3, 4, 5, 5а, 6, 9, 11 по ул. Токарей) и 12.08.2015 (в отношении домов по ул. Озерная 16, 34 и ул. Токарей, 7) из-за нарушений, допущенных Администрацией в части информирования заинтересованных лиц, а так же размещения информации о конкурсе, что, по мнению заинтересованного лица, подтверждается обращениями собственников помещений в МКД, в прокуратуру.

ООО «МУК» считает, что МКД, находившиеся под его «управлением», переданы в управление ООО «Ремстройкомплекс», без соблюдения прав и интересов собственников помещений в них, и интересов организаций, осуществляющих, обслуживание МКД.

Дополнительно. ООО «МУК» отмечено, что согласно сведениям из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), в г. Екатеринбурге зарегистрированы два хозяйствующих субъекта с наименованием ООО «Ремстройкомплекс», которые учреждены и управляются одним и тем же физическим лицом.

ООО «МУК» указало, что начало процедуру лицензирования после 01.04.2015, продолжая оказывать услуги. Однако, лицензионная комиссия Свердловской области 31.07.2015 приняла решение об отказе ООО «МУК» в выдаче лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД, о чем сообщил Департамент в письме от 04.08.2015. Письмом от 19.08.2015 Департамент подтвердил, что деятельность ООО «ЖУН» и ООО «МУК» по управлению МКД является незаконной.

Представитель Департамента сообщил, что ООО «ЖУН» отказано в предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, поскольку лицензиатом не было соблюдено одно из лицензионных требований. Повторно, ООО «ЖУН» в лицензирующий орган не обращалось.

По мнению Департамента, в случаях, если хозяйствующий субъект не обратился за лицензией, или получил отказ в выдаче лицензии, орган местного самоуправления должен, прежде всего, созвать внеочередное общее собрание собственников помещений в МКД, которые находились под управлением такого хозяйствующего субъекта, как этого требует Жилищный кодекс РФ.

Департамент проинформировал Администрацию об отказе в предоставлении лицензии ООО «ЖУН» и органу местного самоуправления следовало действовать в соответствии с Законодательством.

ООО «Антекс» представлены документы (вх. № 01-22981 от 02.11.2015) из которых следует, что организация имеет лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД от 15.04.2015 № 069, однако деятельность по управлению МКД, расположенными в городском округе Дегтярск по адресам: ул. Калинина, д.д. 7, 9, 22, 34, 34а, ул. Гагарина, д. 5, ул. Уральских танкистов, д. 16, была прекращена на основании соглашений от 29.05.2015, подписанных со стороны собственников помещений в МКД председателями совета дома.

ООО «Ремстройкомплекс» в письменных объяснениях (вх. № 01-23087 от 03.11.2015) сообщено, что ООО «ЖУН» не имело права осуществлять деятельность по управлению МКД и участвовать в конкурсах по выбору способа управления многоквартирным и домами в связи с отсутствием лицензии. Следовательно, по мнению ООО «Ремстройкомплекс», Постановление от 30.06.2015 № 569-ПА не нарушало право ООО «ЖУН» и иных управляющих организаций, не обладающих лицензией.

ООО «Ремстройкомплекс» отмечено, что согласно информации, полученной на официальном сайте ФНС России (www.nalog.ru), участниками ООО «ЖУН» принято решение о ликвидации юридического лица. Решением Арбитражного суда Свердловской области от 08.10.2015 по делу № А60-41112/2015 ООО «ЖУН» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении общества открыто конкурсное производство.

ООО «Ремстройкомплекс» осуществляет управление МКД по итогам конкурса. Администрация не предоставляла ООО «Ремстройкомплекс» каких-либо преференций, не

производила до результатов проведенных конкурсов изменений в выборе способа управления МКД.

По утверждению заинтересованного лица, до подведения результатов объявленных Администрацией конкурсов, ООО «Ремстройкомплекс» не осуществляло управление МКД, а производило действия, направленные на подготовку домов к отопительному сезону 2015-2016 г.г.

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 органами местного самоуправления.

Согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» (далее - Закон о местном самоуправлении) под **органами местного самоуправления** понимаются избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения (п. 1 ст. 2). 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. При этом является обязательным в структуре органов местного самоуправления наличие местной администрации (п. 1 и п. 2 ст. 34), которая наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения (п. 1 ст. 37), а в её структуру могут входить отраслевые (функциональные) и территориальные органы местной администрации (п. 8 ст. 37). Администрация городского округа Дегтярск согласно Уставу муниципального образования «городской округ Дегтярск» (утв. Решением Дегтярской городской Думы от 28.06.2005 № 89, ред. от 18.06.2015) входит в структуру органов местного самоуправления (п.1 ст. 21), является исполнительно-распорядительным органом муниципального образования, наделенным полномочиями по решению вопросов местного значения (ст. 30).

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 **товарным рынком** - 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 (п. 4); под **товаром** - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот (п. 1).

К объектам гражданских прав относятся результаты работ и оказание услуг (ст. 128 ГК РФ), а к объектам оценки в ст. 5 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

РФ» относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте, в том числе работы, услуги. В соответствии с п. 2 и п. 3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416) под деятельностью по управлению МКД понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 Жилищного кодекса РФ, а также определенных решением собственников помещений в МКД. При этом управление осуществляется в отношении каждого отдельного МКД, 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 МКД (утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290).

По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги (п. 1 ст. 779 ГК РФ). **Услугой** признается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности (п. 5 ст. 38 ПК РФ). При этом к договору возмездного оказания услуг применяются общие положения о подряде (ст. 783 ГК РФ). По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (п. 1 ст. 702 ГК РФ). **Работой** признается деятельность, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей организации и (или) физических лиц (п. 4 ст. 38 НК РФ).

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*).

Объектами классификации в ОКВЭД являются виды экономической деятельности. Экономическая деятельность имеет место тогда, когда ресурсы (оборудование, рабочая сила, технологии, сырье, материалы, энергия, информационные ресурсы) объединяются в производственный процесс, имеющий целью производство продукции (оказание услуг). Экономическая деятельность характеризуется затратами на производство, процессом производства и выпуском продукции (оказанием услуг). В качестве классификационных признаков видов экономической деятельности в ОКВЭД используются признаки, характеризующие сферу деятельности, процесс (технология) производства и т.п. В качестве дополнительного (в пределах одного и того же процесса производства) может выделяться признак "используемые сырье и материалы". 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.

Работы и услуги, являющиеся продуктами лицензируемых видов деятельности, согласно п. 3 ст. 49 и п. 2 ст. 129 ГК РФ относятся к ограниченно оборотоспособным объектам гражданских прав, исчерпывающий перечень которых определяется законодательством. Деятельность по управлению МКД в силу ч. 1.3 ст. 161 Жилищного

кодекса РФ 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 Жилищного кодекса РФ случая, когда лицензиат **обязан** надлежащим образом **исполнять обязанности** по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ **до дня:**

1) возникновения обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, заключаемым при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

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 МКД 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.

Таким образом, применительно к рынку услуг по управлению МКД **конкуренция проявляется непосредственно в момент выбора исполнителя заказчиком в виде множественности лиц**, а поскольку такой выбор обусловлен предварительным выбором этой множественностью лиц на их общем собрании способа управления МКД, то отступления от установленных законодательством правил осуществления такого выбора не могут не влиять на конкуренцию.

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

В соответствии с Законом о местном самоуправлении под **вопросами местного значения** понимаются вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией РФ и данным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно (ч. 1 ст. 2), а осуществление предусмотренных **жилищным законодательством полномочий** органов местного самоуправления отнесено к вопросам местного значения городского округа (п. 6 ч. 1 ст. 16).

Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ (*далее - Закон № 255-ФЗ*) Жилищный кодекс РФ дополнен главой 19 «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами». Согласно ч. 4 ст. 7 Закона 255-ФЗ в случае, если лицо, осуществляющие на 01.09.2014 (день вступления в его силу) предпринимательскую

деятельность по управлению МКД, в срок до 01.04.2015 не обратилось с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому лицу отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном ст. 197 Жилищного кодекса РФ, обязан уведомить об этом собственников помещений в МКД, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо.

Утвержденными в соответствии с ч. 2 ст. 197 Жилищного кодекса РФ Постановлением Правительства РФ от 28.03.2015 № 289 Правилами информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению МКД (*далее - Правила № 289*) установлено, что при наступлении обстоятельств, перечисленных в ч. 1 ст. 197 Жилищного кодекса РФ, лицензирующий орган направляет органу местного самоуправления способом, позволяющим подтвердить факт получения извещения, соответствующую информацию (п. 4). В свою очередь орган местного самоуправления в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня получения такой информации извещает путем размещения указанной информации в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в МКД (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД), а также на официальном сайте органа местного самоуправления (и. 5):

а) собственников помещений в МКД, деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, о возникновении основания для исключения сведений о МКД 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 МКД, 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.

Помимо указанного в ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ, ст. 197 Жилищного кодекса РФ и п. 5 Правил № 289 уведомления (извещения) орган местного самоуправления обязан в течение 15 дней созвать собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления. Более того, орган местного самоуправления согласно ч. 4 ст. 200 Жилищного кодекса РФ также обязан в течение 15 дней со дня получения от органа государственного жилищного надзора уведомления об исключении сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании, созвать общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

Таким образом, предусмотренное ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ, ст. 197 Жилищного кодекса РФ и п. 5 Правил № 289 уведомление (извещение) *не отменяет и не изменяет обязанность* органа местного самоуправления созвать общее собрание собственников помещений в МКД, т.е. орган местного самоуправления обязан созвать общие собрания собственников помещений МКД для установления факта выбора способа управления таким домом и его реализации *во всех тех МКД, в которых* доля публичного образования в общем имуществе составляет менее 50 % и предпринимательскую деятельность по управлению которыми осуществляет лицо, не обратившееся в срок до 01.04.2015 с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо которому отказано в ее выдаче.

Собственники помещений в МКД согласно ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ обязаны выбрать один из способов управления домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Общее собрание собственников помещений в МКД является органом управления этим домом и проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ). Выбор способа управления МКД относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, а указанное решение принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД при условии, что в общем собрании собственников помещений в МКД 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). Формами проведения общего собрания согласно ст. 44.1 Жилищного кодекса РФ являются:

1) очное голосование (совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочное голосование (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ);

3) очно-заочное голосование.

Лицо, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в МКД, 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). В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в МКД согласно ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ 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 МКД указанного сообщения, установлены в ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ. Согласно которой сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД 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.

Согласно ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ орган местного самоуправления обязан провести конкурс по отбору управляющей организации в случае, если решение о выборе способа управления общим собранием собственников помещений в МКД не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено. Согласно ч. 5 ст. 200 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления также обязан провести этот конкурс в случае, если решение общего собрания собственников помещений в МКД о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в МКД, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать, не проведено или не имело кворума.

В свою очередь, органы местного самоуправления на основании ст. 18 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ и ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ обязаны были ещё до 01.05.2008 проводить такой **конкурс в случае, если** собственниками помещений в МКД до 01.01.2007 не выбран способ управления данным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления МКД не было реализовано. Согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ такой **конкурс** проводится также **в случае, если** до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам предыдущего конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (ч. 4). При этом не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного договора управления МКД орган местного самоуправления **созывает** собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято на общем собрании собственников помещений в МКД (ч. 6).

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

В Администрацию 12.05.2015 поступило письмо из Управления государственной жилищной инспекции Свердловской области (исх. № 29-01-81/8239), в котором сообщалось о принятом лицензионной комиссией решении об отказе в выдаче лицензии ООО «ЖУН» и необходимости организовать конкурсные процедуры в отношении 93 МКД, находившихся под его управлением.

30.06.2015 состоялось внеочередное заседание Комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности ГО Дегтярск (далее - Комиссия по ЧС), на котором рассматривался вопрос о действиях органа местного самоуправления и «лицензирующих органов» в связи с возникновением угрозы «остаться без управления» в отношении некоторых МКД. По результатам указанного заседания вынесено Решение № 4, согласно которому:

- 1) установлен местный уровень реагирования;
- 2) на ООО «Ремстройкомплекс» возложена ответственность за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов на период проведения конкурса, объявленного в соответствии с Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации, и обязанность заключить временные договоры обслуживания с собственниками помещений»;
- 3) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения муниципального жилого фонда должен соответствовать размеру, установленному администрацией городского округа Дегтярск;
- 4) предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в указанный период осуществляется в соответствии с пп. «б» п. 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354);
- 5) на Администрацию возложена обязанность проинформировать собственников помещений в многоквартирных домах о решениях, принятых Комиссией по ЧС и обязательности их исполнения.

По состоянию на 01.05.2015 в городском округе Дегтярск деятельность по управлению МКД осуществляли не менее 4 хозяйствующих субъектов (ООО «ЖУН», ООО «Жилкомсервис», ООО «Антекс» и ООО «МУК»). В апреле-мае 2015 г. проводились не по инициативе Администрации общие собрания собственников помещений в МКД г. Дегтярска по ул. Токарей (дома №№ 1а, 3, 4, 5а, 6, 7, 11) и ул. Озерная (дома №№ 16, 34) по выбору ООО «МУК» в качестве управляющей организации.

При этом под риском «остаться без управления» Комиссией по ЧС понимались такие обстоятельства, при которых ООО «Жилкомсервис» и ООО «Антекс» отказались от деятельности по управлению МКД, ООО «МУК» до 01.04.2015 не обратилось за получением лицензии, а ООО «ЖУН» было отказано в выдаче лицензии.

В свою очередь, Администрация, руководствуясь п. 3 ст. 4.1 Закона № 68-ФЗ, вышеуказанным протоколом Комиссия по ЧС и Разъяснениями Минстроя России от 24.04.2015 № 12258-А4/04 приняла Постановление от 30.06.2015 № 569-ПА в котором определила ООО «Ремстройкомплекс» управляющей организацией для 232 МКД на период проведения конкурса по отбору управляющих организаций и до вступления в силу договоров управления, заключенных по результатам такого конкурса.

Также Администрацией в период с 25.06.2015 по 10.08.2015 объявлены конкурсы по отбору управляющей организации для управления «оставшимися без управления» МКД. Информация о проведении конкурсов опубликовалась в газете «За большую Дегтярку», а также на официальном сайте www.torgi.gov.ru и на сайте городского округа Дегтярск.

На официальном сайте Общественно-политической газеты «За большую Дегтярку» (№ 36 от 17.09.2015) размещена статья с заголовком «Администрация городского округа Дегтярск ИНФОРМИРУЕТ», в которой сообщалось: «Администрацией городского округа Дегтярск были объявлены открытые конкурсы от 29.07.2015, от 03.08.2015, от 12.08.2015 по отбору управляющих компаний на управление МКД, расположенными на территории округа. Победителем конкурсов объявлено ООО «Ремстройкомплекс» (ИНН 6672350582, лицензия № 087 от 22.04.2015)». Также в публикации сообщалось: «Информация о результатах открытого конкурса внесена в перечень управляемых ООО «Ремстройкомплекс» МКД. Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, в адрес администрации городского округа Дегтярск, дан ответ (исх. № 29-01-81/15196 от 10.09.2015) подтверждающий, что надлежащим исполнителем жилищных услуг, начиная с августа 2015 г. по жилому фонду городского округа Дегтярск, является управляющая компания ООО «Ремстройкомплекс». Во исполнение взятых на себя функций по управлению жилым фондом ООО «Ремстройкомплекс» выставило населению квитанции за жилищно-коммунальные услуги за август 2015 года. Квитанция за жилищно-коммунальные услуги является единой и выставляется по утвержденной, содержащей начисление по следующим услугам: «содержание жилья», «найм», «вывоз ТБО» «капитальный ремонт», «холодное водоснабжение», «водоотведение», «горячее водоснабжение», «отопление» (после даты запуска)».

Из ответа Прокуратуры г. Ревды от 01.10.2015 № 572-Ж-15 на обращение Главы городского округа Дегтярск следует, что по факту выставления ООО «ЖУН» квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг прокуратурой была проведена проверка, по результатам которой установлено:

1) между ООО «РКЦ» и ООО «ЖУН» заключен и действует агентский договор на расчетно-кассовое обслуживание;

2) на 01.04.2015 с заявлениями о получении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД в уполномоченный орган обратились 3 хозяйствующих субъекта: ООО «ЖУН», ООО «Ремстройкомплекс» и ООО «Антекс»;

3) в срок до 01.05.2015 лицензия на управление МКД была получена ООО «Ремстройкомплекс» и ООО «Антекс»;

4) на 01.05.2015 в управлении ООО «ЖУН» находилось 92 МКД;

5) уполномоченным органом 15.05.2015 отказано ООО «ЖУН» в выдаче лицензии на управление МКД;

6) Решением Комиссии по ЧС от 30.06.2015 № 4 принято решение об определении управляющей организации, а Постановлением Администрации от 30.06.2015 № 569-ПА ООО «Ремстройкомплекс» определено управляющей организацией, имеющей соответствующую лицензию;

7) в период с 25.06.2015 по 10.08.2015 Администрацией проведены конкурсы по отбору управляющей организации в отношении всех домов, ранее находившихся в управлении ООО «ЖУН».

Прокуратурой сделан вывод о том, что с августа 2015 г. ООО «ЖУН» было обязано прекратить управление МКД, поскольку такая обязанность возникла у ООО «Ремстройкомплекс», которое, фактически, управляло МКД с июля 2015 г. Тем не менее, ООО «РКЦ» от имени ООО «ЖУН» продолжало «выставлять квитанции» на оплату жилищно-коммунальных услуг с последующим перечислением средств на счета ООО «ЖУН». В связи с неправомерными действиями ООО «РКЦ» прокуратурой его руководителю объявлено предостережение «о недопустимости перечисления денежных средств граждан на банковские счета ООО «ЖУН».

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 08.10.2015 по делу № А60-33720/2015 признаны недействительными Решение Комиссии по ЧС от 30.06.2015 № 4 и Постановление Администрации от 30.06.2015 № 569-ПА в части передачи ООО «Ремстройкомплекс» права управления МКД до определения новой управляющей организации или иного способа управления МКД. Суд указал, что возможность назначения органом местного самоуправления управляющей организации для управления МКД вне конкурсной процедуры не предусмотрена Законом. При этом суд не нашел доказательств принятия Администрацией мер, направленных на организацию проведения общих собраний собственников таких домов, что свидетельствует о нарушении Администрацией порядка действий, предусмотренного законом для выбора новой управляющей организации МКД.

В результате принятия Комиссией по ЧС Решения от 30.06.2015 № 4, а Администрацией - Постановления от 30.06.2015 № 569-ПА и последующего проведения последней в июле - августе конкурсов по отбору управляющей организации без предварительного созыва в установленном ч.ч. 4, 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ порядке внеочередных общих собраний собственников помещений в МКД, как того требует ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ, соответствующую деятельность на рынке услуг по управлению МКД в городском округе Дегтярск осуществляет один хозяйствующий субъект - ООО «Ремстройкомплекс». При этом ООО «ЖУН» признано Решением Арбитражного суда Свердловской области от 05.10.2015 по делу № А60-41112/2015 несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Таким образом, имеет место факт нарушения Администрацией ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в уклонении от созыва внеочередных общих собраний собственников помещений в МКД города Дегтярска в предусмотренных ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ случаях и в установленном ч.ч. 4, 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ порядке, а также, в последующем принятии Постановления от 30.06.2015 № 569-ПА, что приводит к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению МКД в городском округе Дегтярск.

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:

а) об отмене или изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство;

б) о прекращении или об изменении соглашений, нарушающих антимонопольное законодательство;

в) о прекращении иных нарушений антимонопольного законодательства, в том числе о принятии мер по возврату имущества, иных объектов гражданских прав, переданных в качестве государственной или муниципальной преференции;

г) о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Поскольку Решение Комиссии по ЧС от 30.06.2015 № 4 и Постановление Администрации от 30.06.2015 № 569-ПА уже признаны недействительными (дело № А60-33720/2015), постольку в силу ч. 8 ст. 201 АПК РФ отсутствуют законные основания для выдачи предписания об их отмене или изменении.

Вместе с тем, обязанность по созыву внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах прямо предусмотрена законом, а потому уклонение от ее исполнения не освобождает от последующего исполнения ее в принудительном порядке.

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 факт нарушения Администрацией городского округа Дегтярск ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в уклонении от созыва внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах города Дегтярска в предусмотренных ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 04.07.2014 № 255-ФЗ случаях (в частности, дома: №№ 1а, 3, 4, 5а, 6, 7, 11 по ул. Токарей и №№ 16, 34 по ул. Озерная) и в установленном ч.ч. 4, 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ порядке, а также, в последующем принятии Постановления от 30.06.2015 № 569-ПА, что приводит к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городском округе Дегтярск.

2. Выдать Администрацией городского округа Дегтярск предписание о совершении действий, направленных на прекращение нарушения и устранение его последствий.

Председатель комиссии



С.Н. Волков

Члены комиссии:



И.Л. Жабокрик



А.А. Бокша



И.В. Кабаев

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 № 30/2015 И № 32/2015**

21.12.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ от 06.11.2015 № 443) в составе:

председатель 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;
И.В. Кабаев, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

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 25.12.2015 по объединенным в одно производство делам № 30/2015 и № 32/2015 о нарушении Администрацией городского округа Дегтярск части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского округа Дегтярск (ОГРП 1026601643419, адрес: 623271, Свердловская область, г. Дегтярск, ул. Калинина. 50) прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем совершения в пятнадцатидневный срок с момента получения настоящего предписания всех зависящих от органа местного самоуправления действий по созыву внеочередных общих собраний собственников помещений во всех многоквартирных домах, применительно к которым выполняются, предусмотренные частью 4 статьи 7 Федерального закона от 04.07.2014 № 255-ФЗ, условия.

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.Л. Жабокрик

А.А. Бокша

И.В. Кабаев

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.