



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
ПО ДЕЛУ № 34/2015**

Резолютивная часть оглашена 14.12.2015
В полном объеме изготовлено 28.12.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (приказ от 02.10.2015 № 384, в ред. от 11.11.2015 № 452, от 09.12.2015 № 493) в составе:

председатель Комиссии Волков С.Н., заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: Жабокрик И.Л., начальник отдела контроля органов власти;
Фартусова О.А., ведущий специалист-эксперт отдела
контроля органов власти;

при участии представителей в качестве

заявителя ООО «Строй-Комфорт» (ул. Хохрякова, д. 35, оф. 22, г. Полевской, Свердловская область, 623391), <.....> (протокол № 1 от 19.03.2015);

ответчика Администрации Полевского городского округа (ул. Свердлова, 19, г. Полевской, Свердловская область, 623388), представитель не прибыл, уведомлена надлежащим образом;

заинтересованных лиц:

ООО «Управляющая компания «Южное коммунальное предприятие» (ул. Челюскинцев, 43, г. Полевской, Свердловская область, 623388), представитель <.....> (доверенность от 12.11.2015 №20);

Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (ул. Малышева, 101, г. Екатеринбург, 620004), представитель Калинина Е.Г. (доверенность от 15.06.2015 № 29-04-19-23) (далее - Департамент);

рассмотрев в рамках гл. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) дело № 34/2015 по признакам нарушения Администрацией Полевского городского округа п. 2, п. 5 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в совершении совокупности действий (а именно: не созыве собраний собственников многоквартирных домов для решения вопроса о выборе способа управления, объявлении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в определении ООО «Управляющая компания «Южное коммунальное предприятие» на управление многоквартирными домами на основании Постановления от 14.08.2015 № 348-ПА), реализация которых может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 34/2015 возбуждено Приказом от 02.10.2015 № 384, Определением от 05.10.2015 назначено к рассмотрению на 12.11.2015.

Определением от 12.11.2015 рассмотрение дела № 34/2015 отложено на 10.12.2015, с объявлением перерыва до 14.12.2015, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

Основанием для возбуждения дела, в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции, явилось заявление ООО «Строй-Комфорт», указывающие на признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Представитель ООО «Строй-Комфорт» в заседании Комиссии сообщил следующее.

ООО «Строй-Комфорт» с 2013 года осуществляло управление следующими многоквартирными домами, расположенными в г. Полевском:

| № п/п | Адрес | Основание |
|-------|---|---|
| 1 | п. Ст. Полевской, ул. Лесная, 6 п. Ст. Полевской, ул. Лесная, 10 | Договор № 3-СПУ от 01.07.2013 с ТСЖ «Лесное» |
| 2 | с. Полдневая, ул. Комсомольская, 79 с. Полдневая, ул. Комсомольская, 81 с. Полдневая, ул. Комсомольская, 83 с. Полдневая, ул. Лесная, 1 с. Полдневая, ул. М. Горького, 48 | Договор № 4-СПУ от 01.07.2013 с ТСЖ «Полдневское» |
| 3 | ул. Карла Маркса, 15 | Протокол № 1 от 26.07.2013, Договор № 9-СПУ от 01.08.2013 |
| 4 | ул. Карла Маркса, 6 ул. Трояна, 2 ул. Трояна, 6 | Договор № 6-СПУ от 07.05.2013 с ТСЖ «ТСЖ-5» |
| 5 | ул. Хохрякова, 31 ул. Хохрякова, 33 ул. Хохрякова, 37 | Договор № 5-СПУ от 01.08.2013 с ТСЖ «ТСЖ-2» |
| 6 | п. Ст. Полевской, ул. М. Горького, 2 | Протокол № 1 от 06.06.2013, Договор № 2-СПУ от 01.07.2013 |
| 7 | п. Ст. Полевской, ул. Гагарина, 3 | Протокол № 1 от 06.06.2013, Договор № 1-СПУ от 01.07.2013 |

До 01.04.2015 ООО «Строй-Комфорт» не подавало в Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области (в дальнейшем Департамент государственного жилищного и строительного Свердловской области) заявление о предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, такое заявление было подано 27.05.2015.

На основании указанного заявления Департамент 20.07.2015 предоставил ООО «Строй-Комфорт» Лицензию № 627 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Администрация Полевского городского округа Постановлением от 14.08.2015 № 348-ПА определила ООО «Управляющая компания «Южное коммунальное предприятие» на управление вышеуказанными многоквартирными домами; временно возложила на указанный хозяйствующий субъект ответственность за выполненные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов на период проведения конкурса, объявленного в соответствии с Правилами № 75, и заключение временных договоров обслуживания с собственниками помещений указанных многоквартирных домов.

Постановлением Администрации Полевского городского округа от 22.09.2015 № 453-ПА внесены изменения в Постановление Администрации Полевского городского округа от 14.08.2015 № 348-ПА, согласно которому перечень многоквартирных домов, переданных в управление ООО «Управляющая компания «Южное коммунальное предприятие», был изложен в новой редакции, а именно, из перечня исключены 12 многоквартирных домов, управление которыми осуществляет ООО «Строй-Комфорт».

Однако указанный перечень по-прежнему содержит 3 многоквартирных дома, управление которыми осуществляет ООО «Строй-Комфорт».

По мнению заявителя, Администрация Полевского городского округа нарушает антимонопольное законодательство.

Представитель ООО «Управляющая компания «Южное коммунальное предприятие» поддержала позицию ООО «Строй-Комфорт» о нарушении Администрацией Полевского городского округа антимонопольного законодательства.

Кроме того, представитель ООО «Управляющая компания «Южное коммунальное предприятие» сообщила, что Администрацией Полевского городского округа было учреждено МУП Полевского городского округа «ЖКХ «Полевское», на которое, по мнению ООО «Управляющая компания «Южное коммунальное предприятие», следовало возложить обязанности по управлению указанными выше многоквартирными домами.

Представитель Администрации Полевского городского округа в заседании Комиссии, состоявшемся 12.11.2015, сообщил следующее.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном ст. 197 Жилищного кодекса РФ, обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо.

Администрацией Полевского городского округа обязанность по уведомлению граждан о том, что компании, осуществляющие управление многоквартирными домами в селе Полдневая, поселке Станционный-Полевской, поселке Зюзельский, а также южной части города Полевского, в срок до 01.04.2015 года не обратились в орган, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии, исполнена посредством размещения данной информации на сайте Администрации Полевского городского округа (раздел ЖКХ), также была опубликована в газете «Диалог».

Ввиду того, что вопрос о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами является новеллой в Российском законодательстве, в адрес органов местного самоуправления было направлено письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.04.2015 № 12258-Ач/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», в котором были даны рекомендации органам местного самоуправления как действовать в той или иной ситуации.

В частности, ситуация при которой управляющая организация перестала осуществлять управление многоквартирным домом, может повлечь за собой ущерб здоровью людей, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей и в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» может, по мнению Минстроя России, рассматриваться как чрезвычайная. В целях недопущения нарушения прав граждан и создания угрозы безопасности проживания в многоквартирных домах лицензирующим органам было рекомендовано обеспечить постоянный мониторинг возникновения ситуаций, при которых в отношении многоквартирного дома возникает риск остаться без управления, а

также оперативно письменно информировать о возникновении таких ситуаций органы местного самоуправления с целью принятия последними мер, направленных на обеспечение управления такими многоквартирными домами.

Органам местного самоуправления, в случае появления «дома без управления», выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг в таком многоквартирном доме было рекомендовано организовать в соответствии с двумя вариантами, а именно: определить муниципальную организацию, имеющую лицензию на управление многоквартирными домами, ответственной за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на период проведения конкурса, объявленного в соответствии с Правилами № 75, и до вступления в силу договора управления, заключенного по результатам такого конкурса с заключением такой организацией с собственниками помещений в многоквартирном доме временного договора оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, либо определение органом местного самоуправления временной управляющей организации.

Второй вариант предлагалось рассматривать как муниципальную преференцию. В соответствии с ч. 1 ст. 19 Закона о защите конкуренции муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов органа местного самоуправления.

Муниципальная преференция в целях, предусмотренных ч. 1 ст. 19 Закона о защите конкуренции, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая преференция предоставляется на основании нормативных правовых актов органов местного самоуправления о бюджете, содержащих либо устанавливающих порядок определения размера муниципальной преференции и ее конкретного получателя, либо в соответствии с муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

На территории Полевского городского округа Постановлением Администрации Полевского городского округа от 10.01.2015 № 148-ПА утверждена муниципальная программа «Развитие малого и среднего предпринимательства в Полевском городском округе на 2011-2015 годы», следовательно, при принятии решения о предоставлении преференции Администрация Полевского городского округа не обращалась в антимонопольный орган.

В отношении обязанности ООО «Строй-Комфорт» надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме до определенного момента, распространяется на ситуацию, когда у лицензиата в лицензии были указаны дома, но по каким-либо причинам эти дома из реестра исключаются, либо лицензия аннулируется.

У ООО «Строй-Комфорт» изначально была выдана «нулевая» лицензия, т.е. без реестра многоквартирных домов.

Учитывая данный факт, на территории Полевского городского округа сложилась ситуация, когда многоквартирные дома могли остаться без управления, т.к. ООО «Строй-комфорт», управляющая домами ранее, не имела в лицензии перечень домов, следовательно, не имела законных оснований управлять многоквартирными домами.

Администрация Полевского городского округа не проводила (не созывала) собрания собственников многоквартирных домов, так как в соответствии с рекомендациями Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (письмо от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04) при возникновении ситуации, когда

дома остаются без управления, органы местного самоуправления могут установить местный уровень реагирования.

Орган местного самоуправления - Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа был объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, который признан несостоявшимся.

Администрация Полевского городского округа считает, что в ее действиях отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

Представитель Департамента в заседании Комиссии сообщила следующее.

ООО «Строй-комфорт» 27.05.2015 обратилось в Департамент с заявлением о предоставлении лицензии. В указанном заявлении общество предоставило сведения о 16 многоквартирных домах, находящихся в управлении соискателя лицензии.

Однако в соответствии с ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ указанные многоквартирные дома не подлежали включению в перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат.

В отношении указанных домов орган местного самоуправления обязан был уведомить собственников помещений об отсутствии лицензии у управляющей организации, созвать собрания собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством РФ.

При этом в соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 200 Жилищного кодекса РФ для обеспечения непрерывности управления многоквартирными домами управляющая организация, которой было отказано в получении лицензии или которая обратилась за ней после 01.04.2015, обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, в отношении 13 многоквартирными домами, а именно: с. Полдневая, ул. Комсомольская, 79; с. Полдневая, ул. Комсомольская, 81; с. Полдневая, ул. Комсомольская, 83; с. Полдневая, ул. Лесная, 1; с. Полдневая, ул. М. Горького, 48; ул. Карла Маркса, 6; ул. Трояна, 2; ул. Трояна, 6; ул. Хохрякова, 31; ул. Хохрякова, 33; ул. Хохрякова, 37; п. Ст. Полевской, ул. Лесная, 6; п. Ст. Полевской, ул. Лесная, 10; собственниками помещений был выбран способ управления, а именно, управление товариществами собственников жилья.

Следовательно, у органа местного самоуправления основания для проведения конкурса по отбору управляющей организации отсутствовали.

В отношении 3 многоквартирных домов, расположенных по адресам: ул. Карла Маркса, 15; п. Ст. Полевской, ул. Гагарина, 3; п. Ст. Полевской, ул. М. Горького, 2; в Департаменте отсутствует информация.

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).

Согласно п. 1 ст. 23 Устава Полевского городского округа (утв. Решением Думы Полевского городского округа от 30.10.2008 № 686, далее – Устав Полевского ГО) структуру органов местного самоуправления образуют: Дума Полевского городского округа, Глава городского округа, Администрация городского округа, Управление муниципальным имуществом, Управление образованием, Управление культурой, счетная палата Полевского городского округа.

В соответствии со ст. 38 Устава Полевского ГО, Администрация городского округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления общей компетенции, наделенный Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа федеральными законами и законами Свердловской области.

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).

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

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.

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.

В соответствии с п. 2 и п. 3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, далее – Правила № 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. 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).

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.

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.

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.

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 способа управления МКД, то отступления от 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).

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 законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно. К вопросам местного значения городского округа в п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона о местном самоуправлении отнесено осуществление **иных полномочий** органов местного самоуправления **в соответствии с жилищным законодательством**.

В 2014 г. был принят Закон № 255-ФЗ, дополнивший Жилищный кодекс РФ главой 19 о лицензировании деятельности по управлению МКД. Согласно ч. 4 ст. 7 Закона 255-ФЗ в случае, если лицо, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД на день вступления в силу настоящего Федерального закона (01.09.2014), 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*) устанавливаются порядок и сроки информирования лицензирующим органом органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого лицензиат осуществляет деятельность по управлению МКД, о принятии решения об исключении сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ, 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.

Ответственность за соблюдение требований об информировании уполномоченного органа возлагается на лицензирующий орган, а за информирование заинтересованных лиц – уполномоченный орган (п. 3 Правил № 289). При этом согласно п. 1 и п. 2 Правил № 289 под **лицензирующим органом** понимается орган государственного жилищного надзора; под **уполномоченным органом** – орган местного самоуправления, на территории которого юридическое лицо или индивидуальный предприниматель на основании лицензии осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению МКД; под **лицензиатом** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД на основании лицензии; под **заинтересованными лицами** – собственники помещений в МКД, 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 МКД, и организации, осуществляющие проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

При наступлении обстоятельств, перечисленных в ч. 1 ст. 197 Жилищного кодекса РФ и п. 2 Правил № 289, лицензирующий орган направляет уполномоченному органу способом, позволяющим подтвердить факт получения извещения, информацию, определенную в п. 4 Правил № 289.

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 № 289 извещает:

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 и ст. 197 Жилищного кодекса РФ **уведомления** 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 Правилами № 289 **уведомление не отменяет и не изменяет обязанность** органа местного самоуправления **созвать** общее собрание собственников помещений в МКД, т.е. после 01.04.2015 орган местного самоуправления обязан **созвать** общие собрания собственников помещений во всех управляемых без лицензии МКД, где доля муниципалитета, либо государства в общем имуществе собственников составляет менее 50 %, для установления факта выбора способа управления этими домами и его реализации.

ООО «Строй-Комфорт» с 2013 года осуществляло управление многоквартирными домами, расположенными в г. Полевском:

| № п/п | Адрес | Основание |
|-------|---|--|
| 1 | п. Ст. Полевской, ул. Лесная, 6 п. Ст. Полевской, ул. Лесная, 10 | Договор № 3-СПУ от 01.07.2013 с ТСЖ «Лесное» |
| 2 | с. Полдневая, ул. Комсомольская, 79 | Договор № 4-СПУ от 01.07.2013 с ТСЖ |

| | | |
|---|--|---|
| | с. Полдневая, ул. Комсомольская, 81 с. Полдневая, ул. Комсомольская, 83 с. Полдневая, ул. Лесная, 1 с. Полдневая, ул. М. Горького, 48 | «Полдневское» |
| 3 | ул. Карла Маркса, 15 | Протокол № 1 от 26.07.2013, Договор № 9-СПУ от 01.08.2013 |
| 4 | ул. Карла Маркса, 6 ул. Трояна, 2 ул. Трояна, 6 | Договор № 6-СПУ от 07.05.2013 с ТСЖ «ТСЖ-5» |
| 5 | ул. Хохрякова, 31 ул. Хохрякова, 33 ул. Хохрякова, 37 | Договор № 5-СПУ от 01.08.2013 с ТСЖ «ТСЖ-2» |
| 6 | п. Ст. Полевской, ул. М. Горького, 2 | Протокол № 1 от 06.06.2013, Договор № 2-СПУ от 01.07.2013 |
| 7 | п. Ст. Полевской, ул. Гагарина, 3 | Протокол № 1 от 06.06.2013, Договор № 1-СПУ от 01.07.2013 |

ООО «Строй-Комфорт» обратилось с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, по результатам рассмотрения которого 20.07.2015 Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области предоставлена лицензия № 627 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Администрация Полевского городского округа Постановлением от 14.08.2015 № 348-ПА определила ООО «Управляющая компания «Южное коммунальное предприятие» на управление многоквартирными домами (в перечень включено 34 дома) (п. 1).

Кроме того, временно возложила на указанный хозяйствующий субъект ответственность за выполненные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов на период проведения конкурса, объявленного в соответствии с Правилами № 75, и заключение временных договоров обслуживания с собственниками помещений указанных многоквартирных домов (п.2).

Основаниями для принятия указанного постановления указаны Муниципальная целевая программа «Развитие малого и среднего предпринимательства в Полевском городском округе на 2011-2015 годы», письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04 и Протокол № 6 от 05.08.2015 заседания комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности на территории Полевского городского округа.

Согласно Протоколу № 6 от 05.08.2015 заседания комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности на территории Полевского городского округа:

«Глава Полевского городского округа сообщил, что «ОАО «Полевская коммунальная компания», ООО «Южное коммунальное предприятие» отказались осуществлять управление рядом многоквартирных домов, управляющая компания ООО «Строй-Комфорт» не подала заявку на лицензирование до 01.04.2014, и получила «нулевую» лицензию, в связи, с чем не может осуществлять управление многоквартирными домами, управление которыми осуществляло ранее, на территории Полевского городского округа часть многоквартирного жилого фонда остается без управления и возникает угроза причинения ущерба здоровью людей, значительные материальные потери и нарушения условий жизнедеятельности граждан проживающих в многоквартирных домах, а также срыва подготовки к новому отопительному сезону 2015-2016 гг.

Исходя из анализа сложившейся ситуации и заслушав участников заседания КЧС Полевского городского округа, в целях недопущения нарушения прав граждан и создания угрозы безопасности проживания в многоквартирных домах и срыва подготовки многоквартирного жилого фонда к отопительному сезону 2015-2016 гг., руководствуясь Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности на территории Полевского городского округа

Решили:

1. Установить местный уровень реагирования в порядке определенном п. 1 ст. 4.1 Федерального закона № 68-ФЗ и определить ООО «УК «Южное коммунальное предприятие», имеющую лицензию на управление многоквартирными домами.
2. Согласно перечню (28 многоквартирных дома) многоквартирных домов, возложить на организацию ООО «УК «Южное коммунальное предприятие» ответственность за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов на период проведения конкурса, объявленного в соответствии с Правилами № 75 и заключить временные договора обслуживания с собственниками помещений.»

Часть многоквартирных домов, указанных в приложении к Постановлению от 14.08.2015 № 348-ПА, находятся в управлении ООО «Строй-Комфорт», внесены в реестр лицензий Свердловской области с 17.08.2015 в раздел, который включает в себя сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО «Строй-Комфорт».

На момент вынесения Администрацией Полевского городского округа Постановления от 14.08.2015 № 348-ПА, до 17.08.2015 ООО «Строй-Комфорт» имело лицензию без внесения в нее домов указанных в перечне к Постановлению от 14.08.2015 № 348-ПА.

Постановлением Администрации Полевского городского округа от 22.09.2015 № 453-ПА в вышеуказанное Постановление от 14.08.2015 № 348-ПА внесены изменения, а именно: из перечня многоквартирных домов исключены 13 домов, управление которыми осуществляет ООО «Строй-Комфорт», однако не были исключены еще 3 многоквартирных дома, а именно: ул. Карла Маркса, 15; п. Ст. Полевской, ул. М. Горького, 2; п. Ст. Полевской, ул. Гагарина, 3.

Вместе с тем, Администрацией Полевского городского округа было учреждено МУП Полевского городского округа «ЖКХ «Полевское».

Согласно информации Департамента (вх.№ 01-25400 от 10.12.2015):

ООО «Строй-Комфорт» выдана лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 627 от 20.07.2015;

ООО Управляющая компания «Южное коммунальное предприятие» выдана лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 296 от 26.05.2015;

МУП Полевского городского округа «ЖКХ «Полевское» выдана лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 534 от 02.07.2015.

Согласно реестру лицензий по состоянию на 09.12.2015:

- ООО «Строй-Комфорт» осуществляет управление 13 многоквартирными домами, а именно: с. Полдневая, ул. Комсомольская, 79; с. Полдневая, ул. Комсомольская, 81; с. Полдневая, ул. Комсомольская, 83; с. Полдневая, ул. Лесная, 1; с. Полдневая, ул. М. Горького, 48; ул. Карла Маркса, 6; ул. Трояна, 2; ул. Трояна, 6; ул. Хохрякова, 31; ул.

Хохрякова, 33; ул. Хохрякова, 37; п. Ст. Полевской, ул. Лесная, 6; п. Ст. Полевской, ул. Лесная, 10;

- МУП Полевского городского округа «ЖКХ «Полевское» домов в управлении не имеет.

Согласно письменному объяснению Администрации Полевского городского округа (вх. № 01-19777 от 15.09.2015) органом местного самоуправления общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах не проводились.

Согласно ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ, **в случае, если** решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, орган местного самоуправления 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, согласно ч. 5 ст. 200 Жилищного кодекса РФ, **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 в соответствии с ч. 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления 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, орган местного самоуправления до 01.05.2008 на основании ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, также, обязан был проводить в порядке, установленном Правилами (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, *далее – Правила № 75*), 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.

При этом согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ, органами местного самоуправления открытый конкурс проводится также и в случае, если до окончания срока действия договора управления МКД, 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 МКД **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 выбору способа управления этим домом, орган местного самоуправления может не иначе, как путем **созыва** общего собрания собственников помещений в МКД (дело № А60-31644/2007).

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.

Таким образом, имеет место факт нарушения Администрацией Полевского городского округа ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в уклонении от созыва внеочередных общих собраний собственников помещений в МКД Полевского городского округа в предусмотренных ч. 4 ст. 7 Закона № 255-ФЗ случаях и в установленном ч. 4, ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ порядке, а также в последующем принятии Постановления Администрации Полевского городского округа от 14.08.2015 № 348-ПА «Об определении управляющей компании, имеющей лицензию на управление многоквартирными домами на территории Полевского городского округа», что приводит к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению МКД в Полевском городском округе.

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 выдает органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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.

Комиссия антимонопольного органа считает, что Администрации Полевского городского округа для прекращения нарушения антимонопольного законодательства следует отменить Постановление Администрации Полевского городского округа от 14.08.2015 № 348-ПА «Об определении управляющей компании, имеющей лицензию на управление многоквартирными домами на территории Полевского городского округа».

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 ее исполнения 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 Полевского городского округа ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в уклонении от созыва, в предусмотренных ч. 4 ст. 7 Федерального закона № 255-ФЗ случаях, и в установленном ч. 4 и ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ порядке, внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах Полевского городского округа для решения вопроса о выборе способа управления домами и его реализации, а также в последующем принятии Постановления от 14.08.2015 № 348-ПА «Об определении управляющей компании, имеющей лицензию на управление многоквартирными домами на территории Полевского городского округа», что приводит к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами (ОКВЭД – 70.32) в Полевском городском округе.

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

Председатель комиссии

С.Н. Волков

Члены комиссии:



И.Л. Жабокрик



О.А. Фартусова

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



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРЕДПИСАНИЕ
по делу № 34/2015**

28.12.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (приказ от 02.10.2015 № 384, в ред. от 11.11.2015 № 452, от 09.12.2015 № 493) в составе:

председатель Комиссии Волков С.Н., заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: Жабокрик И.Л., начальник отдела контроля органов власти;
Фартусова О.А., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Комиссия на основании своего решения от 28.12.2015 по делу № 34/2015 о нарушении Администрацией Полевского городского округа ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Полевского городского округа прекратить нарушение ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции путем:

- отмены Постановления от 14.08.2015 № 348-ПА «Об определении управляющей компании, имеющей лицензию на управление многоквартирными домами на территории Полевского городского округа»,

- 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 ч. 4 ст. 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.

Председатель Комиссии

С.Н. Волков

члены Комиссии:

И.Л. Жабокрик

О.А. Фартусова

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

