



Основан в 1998 г.
С 2002 г. выходит в 2 частях

Редакционный совет

Е.В. Довлатова,
исполнительный директор
Российской ассоциации
водоснабжения и водоотведения

Н.Б. Косарева,
президент Фонда
«Институт экономики города»

В.В. Михайлов,
председатель СРО «Российская
ассоциация «Коммунальная энергетика»

С.В. Разворотнева,
заместитель председателя
Общественного совета при Минстрое
России, исполнительный директор
НП «Национальный центр общественного
контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль»

Л.Ю. Рокецкий,
президент Национального союза
энергосбережения

Л.Н. Чернышов,
директор Института сити-менеджмента
НИУ «Высшая школа экономики»

А.В. Широков,
председатель Комитета
Торгово-промышленной палаты РФ
по предпринимательству
в сфере жилищного
и коммунального хозяйства

Учредитель и издатель – ЗАО «МЦФЭР»
М.А. Межанский, генеральный директор

Издательский дом МЦФЭР

В.П. Гирихиди, директор
Е.В. Богданова, главный редактор

МЦФЭР Городское хозяйство и ЖКХ

А.М. Шилина, руководитель
ashilina@mcfr.ru

М.Д. Анестратенко, главный редактор
manestratenko@mcfr.ru

Редакция

Е.А. Ведищева, ответственный редактор
evedischeva@mcfr.ru

В.В. Артемова, выпускающий редактор

О.А. Сутемьева, дизайн-концепция

С.Ю. Титова, верстка

Адрес редакции

127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская,
д. 38А, стр. 17.
Тел.: 8 (495) 937-90-80 (многоканальный)
www.gkh.ru, www.proflit.ru

Для писем: 129164, г. Москва, а/я 9.
gkh@mcfr.ru

ОФИЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- 3 О применении ст. 15 Закона о защите конкуренции в случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций
- 10 Итоги применения социальной нормы в Ростовской области
- 14 Об оплате коммунальных услуг на общедомовые нужды
- 17 О плате за размещение отходов
- 19 Об исполнении предписаний антимонопольного органа

КОММЕНТАРИЙ К ДОКУМЕНТУ

- 22 Анализ основных изменений нормативного регулирования порядка расчета платы за коммунальные услуги

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ИНИЦИАТИВА

- 29 Об организации коммерческого учета энергоресурсов на розничном рынке

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

- 33 <О признании частично недействующим абз. 4 п. 10 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения> (извлечения из определения Верховного Суда РФ от 31.07.2014 № АПЛ14-295)

НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

- 36 Об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности (постановление Правительства РФ от 29.10.2014 № 1115)

- 39 Порядок принятия на учет бесхозных
недвижимых вещей (утвержден
приказом Минэкономразвития России
от 22.11.2013 № 701)
- 47 <Об исчислении налога на имущество
унитарного предприятия исходя
из кадастровой стоимости>
(письмо Минфина России
от 19.05.2014 № 03-05-04-01/23641)
- 49 <О применении НДС по рекламным
конструкциям> (письмо Минфина России
от 11.08.2014 № 03-07-11/39940)
- 50 Регламент установления регулируемых
тарифов в сфере водоснабжения
и водоотведения (приложение к приказу
ФСТ России от 16.07.2014 № 1154-э)
- 56 О налоге на имущество организаций
(письмо ФНС России от 14.08.2014
№ ПА-4-11/16089)
- 58 О реконструкции объектов
недвижимости (письмо Росреестра
от 23.06.2014 № 14-исх/07086-ГЕ/14)

Подписные индексы
«Роспечать» – 48887, 79530
«Почта России» – 99740, 16685
«Пресса России» – 84971, 84992

Отдел продвижения
Н.В. Кащеева,
руководитель
Тел.: 8 (495) 937-90-80 доб. 57-80
nkcom@mcfr.ru

Размещение рекламы
М.Э. Захарова,
руководитель
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-02
mzaharova@mcfr.ru

О.Н. Оводова,
менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-16
ovodova@mcfr.ru

Н.В. Микиртумова,
менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 22-63
nmikirtumova@mcfr.ru

Е.А. Журавлева,
менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-14
ezhuravleva@mcfr.ru

Отдел по работе с клиентами
Тел.: 8 (495) 937-90-82
(многоканальный), 933-63-17.
Факс: 8 (495) 933-52-62.
E-mail: ap@mcfr.ru
Претензии по доставке направляйте
по факсу: 8 (495) 933-52-62.
E-mail: pressa@mcfr.ru

Редакция не несет ответственности
за содержание рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать
с мнением авторов.

Перепечатка материалов допускается только
с письменного согласия редакции.

Свидетельство о регистрации СМИ
ПИ № ФС77-52076 от 07.12.2012.
Выдано Федеральной службой по надзору
в сфере связи, информационных технологий
и массовых коммуникаций.

Цена свободная.

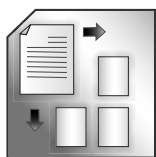
Подписано в печать 10.12.2014
Формат 60 × 90 / 8. Тираж 10 000 экз.
Печать офсетная. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 8,0.
Изд. № 6723. Заказ № К-2421.
Дата выхода в свет 26.12.2014.

ЗАО «МЦФЭР»
Юридический адрес: 129090, г. Москва,
ул. Щепкина, д. 25/20.

Отпечатано в ОАО «ИПК «Чувашия».
428019, Чувашская Республика,
г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 13.

© ЗАО «МЦФЭР», 2015





ОФИЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Во исполнение пп. 49 и 70 Плана оказания методической помощи территориальным органам ФАС России в 2014 г. «Рекомендации по применению ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» в случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД)», а также «Об обобщении практики антимонопольных органов, выявлении проблем при проведении органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» ФАС России представляет рекомендации.

О применении ст. 15 Закона о защите конкуренции в случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций*

1. В рамках мониторинга применения положений ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ФАС России установлено, что некоторые территориальные органы зачастую неверно определяют случаи, когда в соответствии с жилищным законодательством орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также

в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Порядок).

Согласно п. 3 Порядка конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в т. ч. в следующих случаях:

- собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартир-

* Рекомендации по применению ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» в случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, утв. ФАС России.

тирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

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

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

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ;
- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;
- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

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

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме

обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 16;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Таким образом, если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято, а также по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято, органом местного самоуправления проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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

В случае выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом управляющей организацией в соответствии со ст. 162 ЖК РФ с каждым собственником

помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении 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.

В случае незаключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, или при незаключении договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома способ управления многоквартирным домом не реализован. Таким образом, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети Интернет и не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с ч. 4 данной статьи открытый конкурс. В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам

открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

Согласно ч. 1.1 ст. 162 ЖК РФ в случае, предусмотренном ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем 50% от их общего числа.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Однако собственники помещений многоквартирного дома в соответствии с ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 и 13 ст. 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Кроме того, согласно ч. 2 ст. 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50%, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке,

установленном Правительством РФ в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

Таким образом, в указанном случае также необходимо проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Помимо случаев, установленных Правилами проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации, также предусмотрено проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в случаях, установленных ст. 199 и 200 ЖК РФ, которые вступили в силу с 1 сентября 2014 г.

Статьей 199 ЖК РФ установлена возможность аннулирования лицензии управляющей организации по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии.

Основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра лицензий субъекта РФ по основаниям, указанным в ч. 5 ст. 198 ЖК РФ, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет 15% от общей площади помещений в многоквартирных домах и более, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд.

Согласно ч. 4 ст. 200 ЖК РФ в течение 15 дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

В соответствии с ч. 5 ст. 200 ЖК РФ в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями ч. 4 ст. 200 ЖК РФ, о выборе спо-

соба управления таким домом не принято и (или) не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с ч. 4 ст. 200 ЖК РФ, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в ч. 4 ст. 200 ЖК РФ 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 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Таким образом, в случае аннулирования, прекращения лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, либо исключение из реестра лицензий субъекта РФ орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в таком многоквартирном доме собственниками помещений МКД на общем собрании не выбран новый способ управления, не выбрана управляющая организация, способ управления домом не реализован, или такое собрание не проведено или не имело кворума.

Частями 4 и 5 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» установлено, что в случае если в срок до 1 апреля 2015 г. юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, не обратились в орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осу-

ществование данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном ст. 197 ЖК РФ, обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо. В течение 15 дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в соответствии с Порядком, а также в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Также собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором более чем 16, в случае непосредственного управления таким домом в срок до 1 апреля 2015 г. обязаны провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять решение о выборе иного способа управления. В случае если указанное решение 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 соответствии с Порядком, а также в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

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

Следовательно, во всех перечисленных случаях *орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.*

Стоит отметить, что в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

В силу ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, действия (бездействие) органа местного самоуправления по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленных законодательством порядке и случаях содержат нарушение ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основной проблемой, с которой сталкиваются органы местного самоуправления при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Конкурс), а также антимонопольные органы при осуществлении антимонопольного контроля, является определение победителя Конкурса.

Также наиболее частыми нарушениями при проведении Конкурсов со стороны