

30 декабря 2014 года

г. Ижевск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России, Комиссия) в составе: председатель Комиссии – «...» - заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, члены Комиссии: «...» – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти (отсутствует), «...» – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, «...» – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № ТГ08-02/2014-240Ж по жалобе ООО «Управляющая компания «Наш Дом» (далее – Заявитель) на действия МКУ г. Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» (далее – Ответчик, Организатор торгов) при проведении конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске, извещение № 240914/2643617/01),

на заседании Комиссии 30.12.2014 года

в присутствии:

представителя Ответчика – «...» (доверенность № 05/01-12 от 03.04.2014 года),

законного представителя Заявителя – «...» (протокол № 1 от 01.10.2013 года собрания участников ООО «Управляющая компания «Наш Дом»),

представителя Заявителя – «...» (доверенность от 03.03.2014 года),

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Наш Дом» (вх. № 12386 от 22.12.2014 года) на действия МКУ г. Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» при проведении конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске, извещение № 240914/2643617/01.

Содержание жалобы Заявителя:

По мнению Заявителя, действия МКУ г. Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей компании в МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске привели к нарушению прав ООО «Управляющая компания «Наш Дом», поскольку до даты проведения рассматриваемого конкурса собственниками данного дома уже был выбран способ управления – управление управляющей организацией - ООО

«Управляющая компания «Наш Дом», а также привели к ограничению конкуренции.

Также, Заявитель считает, что рассматриваемые действия МКУ г. Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» нарушают требования пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Заявитель считает, что органом местного самоуправления, на который возложена обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Ижевске в случаях, предусмотренных пунктом 8 части 9 статьи 44 Устава муниципального образования «Город Ижевск», принятого решением Городской думы г. Ижевска от 16.06.2005 № 333, является Администрация муниципального образования г. Ижевск.

Таким образом, МКУ г. Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» не является уполномоченным лицом по проведению рассматриваемого конкурса.

А также, действия Администрации муниципального образования г. Ижевск по непроведению открытых конкурсов в установленной частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации могли привести к ограничению конкуренции и имеют признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

На заседании Комиссии Удмуртского УФАС России представитель Ответчика письменно и устно пояснил, что с доводами, изложенными в жалобе Заявителя, не согласен, считает жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в письменных пояснениях вх. № 12615 от 29.12.2014 года.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Наш Дом», письменные и устные пояснения лиц, участвующих в деле, установила следующее.

22.02.2014 года собственниками помещений многоквартирного дома № 5, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. И. Закирова, по результатам проведенного собрания, в качестве способа управления многоквартирным домом было выбрано управление управляющей организацией. В качестве управляющей организации на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 22.02.2014 года было выбрано ООО «Управляющая компания «Наш Дом».

В соответствии с пунктом 1.1. договора управления многоквартирным домом от 22.02.2014 года, ООО «Управляющая компания «Наш Дом» обязуется оказывать услуги по управлению рассматриваемым многоквартирным домом, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества и

предоставление коммунальных услуг собственникам помещений данного МКД.

Согласно пункту 9.1. рассматриваемого договора, данный договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания одним из собственников.

24.02.2014 года ООО «Управляющая компания «Наш Дом» направило в адрес Администрации Первомайского района г. Ижевска уведомление о том, что собственниками помещений рассматриваемого МКД выбран способ управления – управление управляющей организацией, в качестве которой было выбрано ООО «Управляющая компания «Наш Дом».

Кроме того, ООО «Управляющая компания «Наш Дом» осуществило размещение информации на сайте «reformagkh.ru» о том, что данное лицо было выбрано управляющей организацией МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске.

05.11.2014 года состоялось общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. И. Закирова, 5, проводимое в форме заочного голосования.

По результатам данного собрания в качестве управляющей организации, на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 05.11.2014 года, было выбрано ООО «Управляющая компания «Наш Дом».

Кроме того, управление МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске ООО «Управляющая компания «Наш Дом» подтверждается и актом № 877 от 19.05.2014 года Государственной жилищной инспекции при Министерстве строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики.

Согласно вышеуказанному акту, в отношении ООО «Управляющая компания «Наш Дом», являющейся управляющей компанией МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске, проводилась проверка.

Кроме того, в соответствии с постановлением № 787/2014 от 10.12.2014 года о прекращении производства по делу об административном правонарушении, вынесенном Административной комиссией при Администрации города Ижевска, согласно информации, указанной на официальном сайте ООО «Управляющая компания «Наш Дом» «www.uknashdom.com», а также «reformagkh.ru», управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ижевск, ул. И. Закирова, 5, осуществляет ООО «Управляющая компания «Наш Дом», которое является лицом, ответственным за организацию и надлежащее содержание общего имущества собственников рассматриваемого МКД.

19.12.2014 год в адрес ООО «Управляющая компания «Наш Дом» поступил ответ Государственной жилищной инспекции при Министерстве строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики (их. № 9008 от 15.12.2014 года) на запрос Общества (исх. № 182 от 26.11.2014 года) о том, что управляющей организацией МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске является ООО «Управляющая компания «Наш Дом».

Также, на заседании Комиссии Удмуртского УФАС России представитель заявителя указал, что по состоянию на 30.12.2014 год управляющей организацией рассматриваемого МКД является ООО «Управляющая компания «Наш Дом».

Представитель ООО «Управляющая компания «Наш Дом» уточнил, что протоколы общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 22.02.2014 года и от 05.11.2014 года в судебном порядке оспорены не были.

На основании вышеизложенного, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о том, что управляющей организацией МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске в период с 22.02.2014 года по 30.12.2014 года является ООО «Управляющая компания «Наш Дом».

24.09.2014 года на сайте «[torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)» было размещено извещение № 240914/2643617/01 об объявлении конкурса по отбору управляющей организации по управлению МКД № 5, расположенном по адресу: г. Ижевск, ул. И. Закирова. Организатором данного конкурса являлось МКУ города Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ».

В соответствии с протоколом № 240914/2643617/01-03 от 14.11.2014 года лицами, признанными участниками данного конкурса являлись:

- 1) ООО Управляющая компания «Комфорт»,
- 2) МУП г. Ижевска «Муниципальная управляющая компания - Спецдомуправление».

Победителем данного конкурса признан участник ООО Управляющая компания «Комфорт».

17.11.2014 года ООО «Управляющая компания «Наш Дом» направило в адрес МКУ города Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» письмо исх. № 175 с просьбой отменить рассматриваемый конкурс, в связи с тем, что собственниками МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске выбран способ управления управляющей организацией - ООО «Управляющая компания «Наш Дом».

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок выбора способа управления, а также осуществления управления МКД управляющей организацией закрепляется Жилищным кодексом РФ и

принимаемыми в соответствии с ним нормативно-правовыми актами.

В силу статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

Согласно частям 3 и 9 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

На основании части 1 статьи 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с пунктом 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, организатором конкурса является орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

На основании пункта 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

- 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;

- по истечении 2 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 том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- 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 статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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 пункту 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, 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.

В соответствии с нормами жилищного законодательства Российской Федерации, собственниками жилых помещений МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске до дня проведения рассматриваемого конкурса (до 14.11.2014 года) был выбран способ управления вышеуказанным МКД, в качестве управляющей организации было выбрано ООО «Управляющая компания «Наш Дом».

Вместе с тем, МКУ города Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» осуществило проведение рассматриваемого конкурса, не смотря на то, что до дня проведения данного конкурса был выбран способ управления рассматриваемым МКД.

Доводы представителя Ответчика о том, что МКУ города Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» не было осведомлено о выборе управляющей

организации, являются не состоятельными, поскольку 24.02.2014 года ООО «Управляющая компания «Наш Дом» направило в адрес Администрации Первомайского района г. Ижевска уведомление о том, что собственниками помещений рассматриваемого МКД выбран способ управления – управление управляющей организацией, в качестве которой было выбрано ООО «Управляющая компания «Наш Дом», а также ООО «Управляющая компания «Наш Дом» осуществило размещение информации на Интернет-сайте «reformagkh.ru» для неопределенного круга лиц о том, что данное лицо было выбрано управляющей организацией МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске.

Кроме того, не подлежит удовлетворению довод представителя Ответчика о том, что Заявителем в соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции нарушен срок обжалования результатов рассматриваемого конкурса. Ответчиком был представлен договор управления рассматриваемым МКД, подписанный лишь победителем конкурса - ООО Управляющая компания «Комфорт», подписи собственников жилых помещений данного МКД отсутствовали.

Согласно части 3 статьи 154 Гражданского кодекса Российской Федерации, для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

На основании части 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном данной статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Ввиду того, что в вышеуказанном договоре отсутствовало выражение согласованной воли собственников жилых помещений данного МКД, рассматриваемый договор нельзя считать заключенным. Следовательно, срок на обжалование действий МКУ города Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» в антимонопольный орган в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, не нарушен.

Комиссией рассмотрен и отклонен довод Ответчика о том, что ООО «Управляющая компания «Наш Дом» не представило в адрес МКУ города Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» доказательства реализации договора управления рассматриваемым МКД. Законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность управляющей организации уведомлять учреждения о выборе собственниками МКД способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о том, что рассматриваемые действия МКУ города Ижевска «Служба технологического

обеспечения ЖКХ» по организации и проведению конкурса по выбору управляющей организации МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске, когда данным многоквартирным домом управляет выбранная собственниками ООО «Управляющая компания «Наш Дом», являются нарушением пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев довод Заявителя о наличии в действиях Администрации муниципального образования г. Ижевск по непроведению рассматриваемого открытого конкурса признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, установила следующее.

В порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Наличие либо отсутствие признаков нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции возможно выявить при рассмотрении материалов по правилам главы 9 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о необходимости передачи материалов дела №ТГ08-02/2014-240Ж для установления наличия признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

**р е ш и л а:**

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Наш Дом» на действия МКУ г. Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» при проведении конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске, извещение № 240914/2643617/01, обоснованной.



2. Признать МКУ г. Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» нарушившим пункт 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, что выразилось в организации и проведении конкурса по выбору управляющей организации МКД № 5 по ул. И. Закирова в г. Ижевске, в то время когда данным многоквартирным домом управляло выбранное собственниками ООО «Управляющая компания «Наш Дом».

3. Передать материалы дела № ТГ08-02/2014-240Ж для установления наличия или отсутствия признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение трёх месяцев со дня принятия.