

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба физических лиц (вх. № 761э от 13.02.2015 года, № 765э от 16.02.2015 года) на действия организатора торгов Администрации города Бердска по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом по адресу г. Бердск, ул. Красноармейская, 86/1.

Заявители сообщили следующее.

11.02.2015 собственникам помещений в многоквартирном жилом доме по адресу г. Бердск, ул. Красноармейская, 86/1, стало известно, что Администрацией города Бердска был проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления указанным домом, победителем конкурса стало ООО «УК «Жилстройсервис». На подъездах дома были размещены объявления с соответствующей информацией.

По мнению заявителей, организатором торгов Администрацией города Бердска была нарушена процедура проведения конкурса и тем самым были нарушены права и интересы собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Бердск, ул. Красноармейская, 86/1.

1. Собственники помещений в вышеуказанном доме на общем собрании выбрали способ управления, управляющую организацию, данная организация приступила к управлению домом, 100% собственников заключили договоры управления с выбранной управляющей организацией. Таким образом, собственники выбрали способ управления домом и реализовали принятое ими решение. Следовательно, оснований для проведения конкурса у Администрации города Бердска не было.

В соответствии с пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006 года, 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.

2. Собственники не были уведомлены Администрацией города Бердска о проведении конкурса, в связи с чем они не предоставили организатору торгов информацию о принятом ими решении (о выборе способа управления).

В соответствии с пунктом 40 вышеуказанных Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения 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 путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о

проведении конкурса на официальном сайте.

3. Пункт 39 вышеуказанных Правил указывает на то, что 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. В таком случае организатор торгов должен отказаться от проведения конкурса.

Однако в Правилах не прописан механизм информирования организатора торгов о факте выбора собственниками способа управления — обязан ли сам организатор запрашивать эту информацию либо собственники обязаны ее предоставлять.

Вместе с тем, пункт 3 Правил дает исчерпывающий перечень случаев, когда конкурс проводится, следовательно, конкретная ситуация, в которой организатор принимает решение проводить конкурс, должна соответствовать одному из перечисленных в Правилах случаев, таким образом, организатор при принятии решения о проведении конкурса должен владеть информацией о том, принято собственниками либо не принято решение о выборе способа управления и реализовано ли такое решение.

Несмотря на вышеуказанные положения Администрация города Бердска не запрашивала у собственников такую информацию.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, организатору торгов Администрации города Бердска по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом по адресу г. Бердск, ул. Красноармейская, 86/1 надлежит представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в срок до 20.02.2015 года

документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 25.02.2015 года в 15.30 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность). Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж).

Заместитель руководителя управления
Н.П.Камнева