

РЕШЕНИЕ

«22» сентября 2016 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии:	Стельмах С.В. – заместитель руководителя управления; Полякова Ю.А. – начальник отдела контроля органов власти;
Члены Комиссии:	Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи; Чубуков А.А. – начальник отдела судебной и правовой работы; Кириллова И.Г. – главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти.

при участии:

- <...> – представителя управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово;

- <...> – представителя ООО «Квартал-Премиум».

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ООО «Квартал-Премиум» и материалы по жалобе № 129/11-18.1-2016,

УСТАНОВИЛА:

13.09.2016 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба ООО «Квартал-Премиум» на действия организатора торгов – управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово при организации и проведении открытого конкурса № ОК-15/16-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34), по лоту № 2 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 36).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в неправомерной отмене конкурса

№ ОК-15/16-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение было опубликовано 05.08.2016 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru> № 050816/2648445/01).

Уведомлением от 14.09.2016 г. № 11/8270 рассмотрение жалобы ООО «Квартал-Премиум» было назначено на 22.09.2016 г. на 14 часов 40 минут.

На заседании комиссии, состоявшемся 22.09.2016 г., представитель ООО «Квартал-Премиум» поддержал доводы, изложенные в жалобе от 13.09.2016 г., а также сообщил, что управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово неправомерно был отменен конкурс № ОК-15/16-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами так как протоколы общих собраний собственников многоквартирных домов не были опубликованы на официальном сайте торгов в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru>.

Представитель ООО «Квартал-Премиум» также сообщил, что процедура проведения общего собрания собственников многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34, пр. Комсомольский, 36 является незаконной, поскольку право собственности граждан не оформлено, кроме того собственникам не было известно о проведении общего собрания.

Представитель управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово на заседании комиссии Кемеровского УФАС России, состоявшемся 22.09.2016 г., с доводами, изложенными в жалобе ООО «Квартал-Премиум», не согласилась и пояснила, что открытый конкурс № ОК-15/16-УО по отбору управляющей организации для управления домами по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34), по лоту № 2 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 36), **был проведен в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации, а также** Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 (далее - Правила).

Изучив имеющиеся материалы по жалобе № 129/11-18.1-2016, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

05.08.2016 г. на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru было опубликовано информационное сообщение о проведении открытого конкурса № ОК-15/16-УО по отбору управляющей организации для управления домами по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34), по лоту № 2 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 36). Дата проведения конкурса – 08.09.2016.

24.08.2016 г. в управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово для участия в конкурсе № ОК-15/16-УО поступила заявка: ООО «Квартал-

Премиум», 02.09.2016 – заявки от ООО «УК «Мой город № 1», ООО «УК «Жилищник», ООО УК «Город».

05.09.2016 г. состоялась процедура вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления домами по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34), по лоту № 2 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 36).

06.09.2016 г. состоялась процедура рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления домами по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34), по лоту № 2 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 36). К участию в указанном конкурсе были допущены ООО «Квартал-Премиум», ООО «УК «Мой город № 1», ООО УК «Город».

07.09.2016 в адрес управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово от ООО «УК «Мой город № 1» поступила информация о выборе способа управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34, пр. Комсомольский, 36.

Протоколом общего собрания от 01.09.2016 собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34, выбран способ управления многоквартирным домом - управляющая организация ООО «УК «Мой город № 1».

07.09.2016 между управляющей организацией ООО «УК «Мой город № 1», и собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34, пр. Комсомольский, 36, заключены договоры управления соответствующими домами.

08.09.2016 управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово учитывая, что владельцы помещений в указанных домах определились со способом управления многоквартирными домами, выбрали управляющую компанию, заключили договоры управления домами, открытый конкурс № ОК-15/16-УО по отбору управляющей организации для управления домами по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34), по лоту № 2 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 36) был отменен на основании пункта 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

Выбор способа управления многоквартирным домом регламентирован статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 3 данной статьи 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 частью 13 указанной статьи в течение двадцати 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 сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75.

[Абзацем 1 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 (далее - Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации), предусмотрено, 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

[Решением](#) Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 [абзац 1 пункта 39](#) Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться только при условии, что до его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим домом.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что собственники помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34, пр. Комсомольский, 36, приняли решения, оформленные

протоколами общего собрания № 1 от 01 сентября 2016 г., о выборе способа управления многоквартирным домом и управляющей организации ООО «УК «Мой город № 1».

Управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34, пр. Комсомольский, 36, осуществляется ООО «УК «Мой город № 1» на основании договоров управления многоквартирным домом от 07.09.2016, заключенных с собственниками помещений в указанных домах в соответствии с протоколами общего собрания № 1 от 01 сентября 2016 г.

Также установлено, что между ООО «УК «Мой город № 1» и собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34, пр. Комсомольский, 36, заключены агентские договоры на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, что свидетельствует о реализации собственниками принятого решения.

Принимая во внимание, что собственники помещений в многоквартирных домах не только приняли, но и реализовали решение о выборе способа управления домом, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу о законности действий управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово по отмене открытого конкурса ОК-15/16-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34), по лоту № 2 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 36).

Кемеровское УФАС России считает довод представителя ООО «Квартал-Премиум» о том, что протоколы общего собрания № 1 от 01 сентября 2016 г. не имеют юридической силы, поскольку к моменту проведения его инициаторы не зарегистрировали право собственности на жилые помещения, необоснованным исходя из следующего:

Участие в голосовании лиц, владельцев помещений на основании договоров долевого участия в строительстве и актов приема-передачи во исполнение указанных договоров, но не зарегистрировавшими своих прав на дату проведения собрания, является правомерным, поскольку права и обязанности по содержанию помещений и общего имущества многоквартирного дома возникли у участников долевого строительства с момента передачи имущества. После передачи им жилых помещений у них возникло право зарегистрировать свое право собственности и обязанность по содержанию переданного имущества и общего имущества в многоквартирном доме.

Вопросы по содержанию общего имущества, поставленные на голосование на общем собрании, затрагивают права и законные интересы указанных лиц, их отстранение от участия в голосовании исключило бы возможность принятия решений, отнесенных к компетенции общего собрания собственников.

Кроме того рассмотрение вопросов о правомерности проведения общего собрания собственниками многоквартирного дома не входит в компетенцию

антимонопольного органа.

По факту неопубликования управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 34, пр. Комсомольский, 36, от 01.09.2016 на официальном сайте торгов в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru> необходимо отметить, что в соответствии положениями Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 на официальном сайте торгов в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru> подлежит опубликованию следующая информация:

- о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами;
- извещение об отказе от проведения конкурса;
- конкурсная документация;
- протокол вскрытия конвертов;
- протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе;
- протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;

Опубликование протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов на официальном сайте торгов в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru> Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75, не предусмотрено.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу ООО «Квартал-Премиум» необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

С.В. Стельмах

Члены Комиссии:

Ю.А. Полякова

В.В. Наумова

А.А. Чубуков

И.Г. Кириллова