

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России №283 от 26.12.2011г.), в составе:

Председателя Комиссии –<....>; членов Комиссии: <....>, <....>, <....>

в присутствии представителей заявителя ООО «Управляющая компания «Русь» ИО директора <....> (Приказ № 19 от 19.06.2015г.), <....> (доверенность № б/н от 12 января 2015г.);

в присутствии представителей Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга <....> (доверенность б/н от 12.01.2015г.), <....> (б/н от 24.06.2015г.),

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русь»» на действия организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Оренбург, пр.Победы, 168

#### УСТАНОВИЛА:

17.06.2015г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Русь»» от 15.06.2015г. исх.№350. на действия организатора торгов – Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Оренбурга при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбург, пр.Победы, 168.

Заявитель полагает, что Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Оренбурга при проведении вышеуказанного конкурса были нарушены ч.4, ч.13 ст.161 ЖК РФ.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы ООО «Управляющая компания «Русь» Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю и организатору торгов – Управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Оренбурга были направлены уведомления о рассмотрении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх.№8952 от 19.06.2015г., исх. № 8950 от 19.06.2015г., соответственно).

Рассмотрение жалобы назначено на 23 июня 2015г. на 15 ч. 00мин.

23 июня 2015г. поступило ходатайство УЖКХ администрации г.Оренбурга об отложении дела в связи с невозможностью присутствия на заседании представителя. Рассмотрев ходатайство, в связи с необходимостью представления документов, комиссия пришла к выводу о целесообразности отложения заседания. Рассмотрение дела было назначено на 24 июня 2015г. на 12ч.30мин. Для предоставления дополнительных документов 24 июня 2015г. в заседании комиссии был объявлен перерыв до 24 июня 2015г. до 17ч.00мин.

Как следует из жалобы, дом № 168 по пр.Победы был сдан в эксплуатацию 23.12.2014г. Конкурс УЖКХ был объявлен 27.03.2015г. По мнению заявителя, срок значительно пропущен. Собственниками помещений многоквартирного жилого дома по пр.Победы, 168 принято решение о выборе в качестве управляющей организации –Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русь» и заключения с последней договора на управление многоквартирным жилым домом от 12 января 2015г. Собственники помещений своевременно провели общие собрания, выбрали способ управления домом и заключили договор. Собственники выбрали не только способ управления, но и реализовали решение о выборе способа управления домом.

02.02.2015г. заявитель уведомил организатора торгов о выборе способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, пр.Победы, 168, что подтверждается копией письма от 02.02.2015 г. исх.№ 25 с отметкой о его получении 05.02.2015г. К данному письму была приложена копия протокола общего собрания от 12.01.2015г. Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ 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.

В данном случае организатор торгов объявил о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 27.03.2015г., несмотря на то, что собственники помещений выбрали способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, пр.Победы, 168.

Представитель УЖКХ администрации города Оренбурга с доводами жалобы ООО «Управляющая компания «Русь» не согласилась, считает их необоснованными и пояснила следующее.

*Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбург, пр.Победы, 168 проводится УЖКХ администрации г.Оренбурга в третий раз. По итогам анализа документов было установлено, что договор управления многоквартирным домом ООО «Управляющая компания «Русь» и с жильцами дома был подписан ранее, чем получены свидетельства о праве собственности. Кроме того, ООО «Управляющая компания «Русь» подавала заявку на участие в конкурсе, тем самым признавая правомочность его проведения.*

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

15 мая 2015г. Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Оренбурга был объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по пр.Победы, 168 (извещение № 150515/3324284/02).

В соответствии с п.39 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 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. Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте.

В соответствии с п.п. 2.5.1 п.2.5 документации об открытом аукционе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбурга, пр.Победы, 168 если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса в течение 2 рабочих дней размещает такое извещение на официальном сайте.

Ранее, проводился конкурс в январе текущего года, признан несостоявшимся.

Затем, согласно извещению о проведении торгов № 270315/3324284/05 заявки на участие в конкурсе подаются организатору конкурса с 27 марта 2015г. до 12 ч.00 мин. (время местное) 20 апреля 2015г. по адресу: г.Оренбург, ул.Пролетарская, 216, каб.405 в раб. дни с 9.00 до 18.00 . дата и время вскрытия конвертов 21.04.2015г. Дата рассмотрения заявок 23.04.2015г. Дата проведения конкурса 24.04.2015г.

22.04.2015г. торги организатором торгов были отменены (аннулированы) в связи с проверкой предоставленных документов о реализации способа управления 22.04.2015г. в 12.40 были внесены изменения в извещение, суть которых: отмена торгов по всему извещению. Таким образом, отменяя (аннулируя) торги, организатор торгов действовал в соответствии с положениями п. 39 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75).

Согласно п.1 ст.161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с п.2 ст.161 ЖК РФ обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным

кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В соответствии с ч.3 ст.161 ЖК РФ 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.

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 (п.4 ст.161 ЖК РФ).

В соответствии с п. 13. ст. 161 ЖК РФ 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. В течение десяти 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 статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, УЖКХ администрации г.Оренбурга проводило конкурс в соответствии с нормами установленными п.13 ст.161 ЖК РФ, предусматривающие проведение конкурса по отбору управляющей организации после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (далее – Правила проведения конкурса).

Согласно ст. 3 Правил проведения конкурса 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.

Кроме того, на заседание комиссии представлен договор на управление, содержание и ремонт общего многоквартирного дома по адресу: г.Оренбург, пр.Победы, д.168, заключенный 12 января 2015г. Вместе с тем, в антимонопольный орган представителями ООО «УК «Русь» представлены свидетельства о государственной регистрации права в количестве 63 шт., датированные мартом, апрелем 2015г. Таким образом, на момент подписания договора физические лица не являлись собственниками квартир многоквартирного дома по адресу пр. Победы.

Согласно позиции, изложенной в решении от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 Верховного Суда РФ из [ч. 4 ст. 161](#) ЖК РФ следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится и в том случае, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали, но не реализовали способ управления этим домом. Конкурс не должен проводиться только при условии, что в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Указанным выше [Решением](#) Верховный Суд РФ [абз. 1 п. 39](#) Правил признал 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.

Вместе с тем, ст.161 ЖК РФ предусмотрена возможность выбора управляющей организации только собственниками жилых помещений.

Согласно пункту 11 «Споры, связанные с приобретением права собственности» Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации ( статья 218 ГК РФ). В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Таким образом, Комиссия Оренбургского УФАС России считает доводы заявителя о неправомерности проведения УЖКХ администрации г. Оренбурга конкурса по отбору управляющей организации в связи с тем, что отбор осуществлен собственниками помещений необоснованным.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела установлено, что ООО «Управляющая компания «Русь» 15.06.2015г. подала заявку на участие в открытом конкурсе по лоту № 1. Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 17.06.2015г. заявка ООО «Управляющая организация «Лист» не соответствует требованиям конкурсной документации. Следовательно, своими действиями ООО «Управляющая компания «Русь» подтверждает правомерность проведения УЖКХ администрации г.Оренбурга данных торгов.

Довод заявителя о том, что заявка необоснованно отклонена несостоятелен по следующим основаниям.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 17.06.2015г. на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г.Оренбург. пр.Победы, 168, ООО «УК «Русь» не допущена к участию в конкурсе в связи с несоответствием требований, указанным в п.15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75, а именно-отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период.

Комиссия по рассмотрению жалобы, проанализировав представленные

заявочные материалы, пришла к выводу о правомерности отказа в допуске к участию в конкурсе ООО «УК «Русь», поскольку у претендента кредиторская задолженность за последний завершённый отчетный период свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период (бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2015г.).

Доводы заявителя о несвоевременности размещения протоколов конкурса обоснованны по следующим основаниям.

Согласно п.65 Правил проведения конкурса протокол вскрытия конвертов размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания.

Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе был составлен и подписан 17.06.2015г., а размещен на официальном сайте 18.06.2015г. в 14ч.21 мин.

В соответствии с п.70 Правил проведения конкурса конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно [приложению N 7](#), который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией. Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Протокол рассмотрения заявок был составлен и подписан конкурсной комиссией 18.06.2015г., размещен на официальном сайте 19.06.2015г. в 10.31 мин. Уведомление об отказе в допуске к конкурсу было направлено ООО «УК «Русь» 22.06.2015г. исх. № 1-25/2338. Вместе с тем, согласно требованиям п.70 Правил проведения конкурса уведомление необходимо было отправить 19.06.2015г.

Таким образом, конкурсной комиссией были нарушены п.65,п.70 Правил проведения конкурса.

Однако, указанные нарушения конкурсной комиссии не являются существенными и не повлияли на результат проведенного конкурса.

Согласно п.20 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите

конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Русь» на действия организатора торгов – Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Оренбурга при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Оренбург, пр.Победы, 168 необоснованной.

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

<....>

<....>

<....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.