

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:<...>.

в присутствии представителей:

- Организатора торгов - Администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» – <...>. (доверенность в материалах дела);
- ООО «МОЙ ДОМ» - <...>. (директор), (доверенности в материалах дела);
- <...>. (доверенность в материалах дела) (после объявления перерыва).

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «МОЙ ДОМ» (далее – Заявитель, Общество) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» (далее – Администрация, организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 020317/0050933/03);

УСТАНОВИЛА:

В Карельское УФАС России поступила жалоба ООО «МОЙ ДОМ» (вх. №1477 от 24.03.2017) (далее – Заявитель, Общество).

Жалоба подана в порядке статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Торги - открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 04-45/36 -2017) направлено Заявителю и организатору торгов (конкурсной комиссии) по электронной почте. Рассмотрение жалобы 04-45/36-2017 назначено на 30.03.2017 в 14 часов 30 минут, состоялось в указанное время.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации, в соответствии с пунктом 14 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России объявила перерыв в рассмотрении жалобы до 09 часов 30 минут 10.04.2017.

31.03.2017 письмом исх. №04-45/35/36-2017/1157 Карельское УФАС России направило запрос в Государственную жилищную инспекцию Республики Карелия (далее - ГЖИ РК) относительно правомерности действий Организатора торгов по отмене торгов при поступлении протоколов общих собраний собственников

многоквартирных домов (далее- МКД), оформленных ненадлежащим образом.

Доводы жалобы ООО «МОЙ ДОМ» сводятся к следующему.

Администрация объявила конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Беломорского муниципального района (всего 75 лотов) (извещение о проведении торгов № 020317/0050933/03).

17.03.2017 Администрация отказалась от проведения открытого конкурса по многоквартирным домам №1, 5, 7, 13, 15, 17 по ул. Мерецкова, №1 «б», 7, 8, 10, 12, 18 «а», 23, 26, 36 по ул. Порт- Шоссе, №2, 3, 5, 8, 8 «а», 20 по ул. Воронина, №51 «а», 53, 55, 57, 59 по ул. Банковская и №3 по ул. Карельская в г. Беломорске.

В качестве оснований отказа от проведения конкурса по отдельным лотам, в уведомлении от 17.03.2017г. №01-1121/18 Администрация указала на избрание и реализацию собственниками помещений в выше указанных многоквартирных домах способа управления МКД. В связи с чем было принято решение о возврате заявок ООО «МОЙ ДОМ» по отмененным лотам обжалуемого конкурса.

С действиями организатора торгов в части отмены конкурса по 27 лотам ООО «МОЙ ДОМ» не согласен.

Заявитель полагает, что, принимая решение об отмене торгов, руководствуясь пунктами 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75, далее - Правила) Администрация должна была произвести проверку протоколов общих собраний собственников жилья по управлению МКД, на соответствие требованиям, установленным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015г. №937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (далее - Приказ №937/пр).

По мнению ООО «МОЙ ДОМ», предоставленные документы не оформлялись в соответствии с установленными Приказом №937/пр требованиями и не могут являться протоколами общих собраний собственников помещений МКД.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и обязать Администрацию возобновить конкурсные процедуры по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами №1, 5, 7, 13, 15, 17 по ул. Мерецкова, №1 б, 7, 8, 10, 12, 18а, 26, по ул. Порт- шоссе, №2, 3, 5, 8, 8а, 20 по ул. Воронина, №51а, 53, 55, 57, 59 по ул. Банковская в г. Беломорске.

Администрация письмом от 28.03.2017 исх. №01-1249/18 представила письменные возражения на жалобу, просит признать жалобу необоснованной, письмом от 28.03.2017 исх. №01-1249/18 были представлены дополнительные возражения.

Организатор торгов сообщил, что письмом исх.№178 от 16.03.2017г., МУП

«ЖИЛФОНД» муниципального образования «Беломорский муниципальный район», уведомило Администрацию о выборе собственниками помещений многоквартирных домов по адресам: г. Беломорск, ул. Мерецкова, д.1, 5, 7, 13, 15, 17; ул. Порт-шоссе, д. 1«б», 7, 8, 10, 12, 18 «а», 23, 26, 36; ул. Воронина, д. 2, 3, 5, 8, 8«а», 20; ул. Банковская, д. 51 «а», 53, 55, 57, 59, способа управления многоквартирными домами и о реализации способа управления данными многоквартирными домами. В приложении к указанному письму муниципальное предприятие представило документы, подтверждающие факт выбора собственниками помещений многоквартирных домов управляющей организации и заключенные договоры управления МКД.

Учитывая данные обстоятельства, Администрацией было вынесено Постановление от 17 марта 2017 № 235 «Об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории муниципального образования «Беломорское городское поселение». Информация об отказе от проведения конкурса в отношении вышеуказанных домов была размещена на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.torgi.gov.ru 17.03.2017.

На рассмотрении жалобы представитель Администрации пояснила, что решение об отказе от проведения конкурса по обжалуемым лотам принято правомерно, с соблюдением требований пункта 39 Правил. Кроме того, отметила, что пункт 39 Правил не устанавливает для организатора торгов обязанности по проведению юридической экспертизы протоколов общих собраний собственников, в том числе на соответствие требованиям Приказа №937/пр, также как и обязанности размещения на официальном сайте Протоколов общих собраний собственников жилья. Организатор торгов не является органом государственной жилищного надзора и не уполномочен признавать протоколы общих собраний недействительными.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

Организатор торгов - Администрация муниципального образования «Беломорский муниципальный район».

Форма торгов - открытый конкурс.

Извещение № 020317/0050933/03, на сайте www.torgi.gov.ru

Предмет торгов - право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами.

Дата окончания приема заявок - 03.04.2017

Дата подведения итогов - 05.04.2017

Количество лотов: 75.

Заслушав доводы представителей Заявителя, Организатора торгов, изучив представленные материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к

следующим выводам.

Порядок проведения 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 Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила).

В соответствии с пунктом 3 указанных Правил 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 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 том числе в следующих случаях: большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее 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 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.

В соответствии с пунктом 39 Правил 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 силу части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно части 3 статьи 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.

Законодатель предоставил собственникам помещений в многоквартирном доме право в любое время изменить способ управления домом, следовательно, реализация данного права не может признаваться нарушением прав и законных интересов управляющей организации.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В Письме Минстроя России от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Информацией об отдельных вопросах, возникающих в связи с рассмотрением заявлений соискателей лицензий на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»)) обращается внимание, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе провести собрание собственников в целях принятия решения об избрании способа управления многоквартирным домом или избрании иной управляющей организации и после объявления конкурса. При этом, если собственниками помещений в многоквартирном доме будет выбран и реализован способ управления, конкурс в соответствии с пунктом 39 Правил не проводится. В этом случае сведения о многоквартирном доме вносятся в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьей 198 ЖК РФ.

На основании пункта 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила № 416) в случае принятия собранием собственников жилых помещений решения о смене способа управления многоквартирным домом, до истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации,

выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

Постановлением Администрации от 17 марта 2017г. № 235 «Об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории муниципального образования «Беломорское городское поселение» по адресам: г. Беломорск, ул. Мерецкова, д.1, 5, 7, 13, 15, 17; ул. Порт-шоссе, д. 1«б», 7, 8, 10, 12, 18«а», 23, 26, 36; ул. Воронина, д. 2, 3, 5, 8, 8«а», 20; ул. Банковская, д. 51 «а», 53, 55, 57, 59; ул. Карельская, д. 3», Администрация отказалась от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления названными многоквартирными домами, поскольку собственники помещений данных многоквартирных домов выбрали и реализовали решение о выборе способа управления МКД. Данный факт был подтвержден направлением в адрес организатора торгов уведомления МУП «ЖИЛФОНД» с приложением соответствующих документов (договоров, протоколов).

Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений определены в статье 14 ЖК РФ. Обязанность органа местного самоуправления (организатор торгов) по отмене конкурса в случае выбора собственниками МКД способа управления установлена пунктом 39 Правил.

При этом, анализ указанных нормативных актов свидетельствует о том, что в полномочия (обязанности) органов местного самоуправления не входит оценка протоколов (принятых решений собственниками МКД) общих собраний на соответствие требованиям действующего законодательства.

Указанная позиция также подтверждается письмом от 06.04.2017 исх. №2641/16-12/ГЖИи, в котором орган государственного жилищного надзора сообщает, что орган местного самоуправления в рамках муниципального жилищного контроля в порядке, предусмотренном частью 4.2. статьи 20 ЖК РФ вправе в случае поступления в орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти о фактах нарушения требований к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, провести внеплановую проверку.

По результатам проведенной внеплановой проверки, должностные лица муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями:

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований ЖК РФ;

3) о признании договора управления многоквартирным домом недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении

нарушений требований ЖК РФ о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении.

Статья 181.4 ГК РФ устанавливает основания для признания решения собрания собственников жилья недействительным; при этом признать решение, недействительным возможно только в судебном порядке и при наличии нарушении действующего законодательства.

На рассмотрении жалобы у Администрации отсутствовала информация об оспаривании гражданами, либо юридическими лицами принятых собственниками решений по управлению МКД в судебном порядке. Также в Администрацию не поступали обращения граждан о фактах нарушения требований к порядку принятия собственниками помещений в МКД решений о выборе способа управления.

Представитель ООО «МОЙ ДОМ» указала, что Общество также не обращалось в суд с иском об обжаловании таких решений.

Принимая во внимание положения статьи 20 ЖК РФ, статьи 181.4 ГК РФ и буквальное прочтение положений Правил (в том числе пункта 39), Комиссия Карельского УФАС приходит к выводу, что:

- 1) орган местного самоуправления вправе проводить проверки выбора способа управления многоквартирными домами (протоколов, порядка принятия решений) только по основаниям, предусмотренным частью 4.2 статьи 20 ЖК РФ;
- 2) право самостоятельно принимать решение о признании принятых собственниками решений (протоколов) недействительными у органа местного самоуправления отсутствует.

На дату рассмотрения жалобы собственниками МКД, торги по которым отменены, самостоятельно выбрана управляющая организация.

Возобновление Администрацией конкурсной процедуры в отношении указанных МКД приведет к нарушению положений части 4 статьи 161 ЖК РФ, а также к нарушению прав граждан- собственников МКД, реализующих свое право на самостоятельный выбор способа управления.

Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу, что Организатор торгов правомерно отказался от проведения конкурса по обжалуемым «МОЙ ДОМ» лотам по основанию, предусмотренному пунктом 39 Правил.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «МОЙ ДОМ» на действия Организатора торгов -

Администрации муниципального образования «Беломорский муниципальный район» при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, г. Петрозаводск (извещение № 020317/0050933/03, на сайте <https://torgi.gov.ru>) необоснованной.