

РЕШЕНИЕ

«13» марта 2017 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: Кухарская Н.Е. – руководитель управления;
Полякова Ю.А. – начальник отдела контроля органов власти;
Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

Члены Комиссии: Кириллова И.Г. – главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти;
Юканкин Д.С. – главный специалист – эксперт отдела ЖКХ, транспорта и связи.

в отсутствие:

- представителей комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка, ООО «УК Зенит», ООО «УК Новоильинская инженерная компания», извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения настоящей жалобы.

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобы ООО «УК Зенит», ООО «УК Новоильинская инженерная компания» и материалы по жалобам № 26/11-18.1-2017, № 27/11-18.1-2017,

УСТАНОВИЛА:

20.02.2017 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступили жалобы ООО «УК Зенит», ООО «УК Новоильинская инженерная компания» на действия организатора торгов – комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25.

По мнению заявителей, нарушение выразилось в неправомерной отмене конкурса

по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение было опубликовано 30.12.2016 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru> № 301216/3445012/01).

Уведомлениями от 27.02.2017 г. № 11/1577, № 1578 рассмотрение жалоб ООО «УК Зенит», ООО «УК Новоильинская инженерная компания» было назначено на 03.03.2017 г. на 11 часов 00 минут.

02.03.2017 г. в адрес Кемеровского УФАС России от комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалоб № 26/11-18.1-2017, № 27/11-18.1-2017 обстоятельствам.

Из представленных письменных пояснений следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25, был отменен в соответствии с пунктом 39 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75, в связи с тем, что собственники помещений в данных многоквартирных домах выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом.

Письмом от 06.03.2017 г. № 11/1894 Кемеровское УФАС довело до сведения лиц, участвующих в деле, информацию о том, что рассмотрение жалоб № 26/11-18.1-2017, № 27/11-18.1-2017 состоится 13.03.2017 г. в 11 ч. 00 м.

13.03.2017 г. в адрес Кемеровского УФАС России от комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалоб № 26/11-18.1-2017, № 27/11-18.1-2017 обстоятельствам, а также ходатайство о рассмотрении данных жалоб в отсутствие представителя.

Из представленных письменных пояснений следует, что статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусмотрено, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к исключительной компетенции которого относится выбор способа управления многоквартирным домом.

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.

В данном случае собственники помещений на общем собрании, проводимом в форме очно-заочного голосования в период с 16 января 2017 по 30 января 2017 г., приняли решение о выборе способа управления и заключении договора управления с 01.02.2017 г.

В соответствии с частью 4 статьи 198, частью 7 статьи 162 ЖК РФ лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом с даты, установленной договором управления, а если такая дата отсутствует, то не позднее тридцати дней с даты подписания договора управления.

Договор управления по своей юридической природе является консенсуальным и порождает права и обязанности с момента согласования пороками его условий. Совершение конкретных действий по управлению многоквартирным домом осуществляется с целью исполнения заключенного и вступившего в силу договора.

При принятии положительного решения собственниками одновременно подписывался договор управления многоквартирным домом, тем самым собственники, реализовали свое право в части управления многоквартирным домом.

Таким образом, на дату проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25 собственниками был выбран и реализован способ управления, а также заключен договор управления многоквартирным домом.

Ходатайство комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка было удовлетворено.

В назначенное в письме от 06.03.2017 г. № 11/1894 время представители ООО «УК Зенит», ООО «УК Новоильинская инженерная компания», извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалоб, не явились.

Изучив имеющиеся материалы по жалобам № 26/11-18.1-2017, № 27/11-18.1-2017 Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

30.12.2016 г. на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru было опубликовано информационное сообщение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25. Дата проведения конкурса – 31.01.2017.

13.01.2017 г. в комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка для участия в конкурсе поступила заявка: МП «ГУЖКХ» Орджоникидзевского района, 17.01.2017 – заявки от ООО «УК Зенит», ООО «УК Новоильинская инженерная компания», 18.01.2017 – заявка от ООО «Союз», 26.01.2017 – заявка от индивидуального предпринимателя <...>, 27.01.2017 – заявка от ООО «Рост», 27.01.2017 – заявка от ООО «УК Стимул».

30.01.2017 в адрес комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка от ООО «УК ДСК-Сервис» поступила информация о выборе способа управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25.

Протоколами общих собраний от 30.01.2017 собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25, выбран способ управления многоквартирным домом - управляющая организация ООО «УК Березовая роща».

01.02.2017 между управляющей организацией ООО «УК ДСК-Сервис», и собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25 заключены договоры управления соответствующим домом.

31.01.2017 комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка, учитывая, что владельцы помещений в указанных домах определились со способом управления многоквартирным домом, выбрали управляющую компанию, заключили договор управления домом, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25, 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.

Следовательно, 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 30.01.2017 г. ООО «УК ДСК-Сервис» организатору торгов были представлены протоколы общего собрания жильцов многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25 от 30.01.2017 г. и договор управления от 01.02.2017 в котором указано, что договор вступает в силу с 01.02.2017г.

Из изложенного следует, что на момент проведения комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25, 31.01.2017 ООО «УК ДСК-Сервис» были представлены договоры управления многоквартирными домами от 01.02.2017, еще не вступившие в законную силу, следовательно, собственники помещений в многоквартирном доме не реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Следовательно, один лишь факт выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления этим домом без соблюдения условия о реализации данного решения до дня проведения конкурса является недостаточным для отказа в проведении конкурса по отбору управляющей организации, поскольку [частью 4 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено проведение конкурса и в том случае, если в течение года до дня его проведения не реализовано принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

В связи с изложенным, а также с учетом того, что на момент проведения конкурса по выбору управляющей организации собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25, не реализовали свое решение о выборе способа управления этими домами, то у комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка отсутствовали правовые основания для принятия решения об отмене начатого конкурса по отбору управляющей компании для управления вышеуказанными многоквартирными домами.

Отменив 31.01.2017 г. конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25, собственники помещений

которых до дня его проведения не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка нарушил 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.

Учитывая изложенное, а также то, что 01.02.2017 г. между собственниками помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Новокузнецк, ул. Авиаторов, 23, ул. Авиаторов, 25 и ООО «УК ДСК-Сервис» были заключены договоры управления многоквартирным домом, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания.

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:

1. Признать жалобы ООО «УК Зенит», ООО «УК Новоильинская инженерная компания» обоснованными.

2. Признать комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка 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.

3. Предписание комитету жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Новокузнецка не выдавать.

4. Передать материалы жалоб № 26/11-18.1-2017, № 27/11-18.1-2017 должностному лицу для решения вопроса о возбуждении административного производства.

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

Председатель Комиссии:

Н.Е. Кухарская

Ю.А. Полякова

В.В. Наумова

Члены Комиссии:

И.Г. Кириллова

Д.С. Юканкин