

Решение по делу №Т14/35

Резолютивная часть объявлена 23.04.2014

Решение в полном объеме изготовлено 29.04.2014

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов в составе:

Председатель Комиссии: Поткина И.В.- заместитель руководителя управления,

Члены комиссии: Москвичева О.Н.- начальник отдела,

Захаров Д.А.- специалист-эксперт

в присутствии: рассмотрев дело №Т14/35 по признакам нарушения департаментом городского хозяйства администрации г. Тюмени (625000, г. Тюмень, ул. Первомайская, 20) действующего законодательства при проведении торгов, представителя заявителя – Михайлова И.В. (доверенность от 21.04.2014 № б.н).

представителя ответчика – департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени – Иночкина В.А. (доверенность от 03.03.2014 №37)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 17.04.2014 г. поступила жалоба ООО «КомТех Групп» на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени (далее также – Департамент) при проведении конкурса №ОК-002/14 по отбору управляющей организаций для управления многоквартирными домами по лоту № 1 (далее – конкурс).

Заявитель в своей жалобе ссылается на незаконность проведения конкурса № ОК-002/14 по лоту № 1 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, т.к. способ управления многоквартирными домами был избран и реализован согласно действующему законодательству.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению. На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте торгов <http://www.torgi.gov.ru>, официальном сайте Тюменского УФАС России <http://tyumen.fas.gov.ru/>. В соответствии с ч.19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции

Тюменским УФАС России в адрес организатора торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании комиссии по рассмотрению дела представитель заявителя доводы, изложенные в жалобе, поддержал, ссылаясь на то, что жилые многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43 и ул. Проезд Заречный, 41 были введены в эксплуатацию 17.04.2013 и 29.01.2013 соответственно. С этого момента управление домами осуществляло ООО «Жилой район АИЖК» по договорам управления. В нарушение ч.13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации в течение 60 дней со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию, Администрация г. Тюмени не провела открытый конкурс. В июле 2013 года, собственники дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. проезд Заречный, 43 обратились в Администрацию г. Тюмени с просьбой сообщить о сроках проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, на что получили ответ от 22.08.2013 № 05-07-1956/3-4, в котором департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени сообщил о проведении открытого конкурса в IV квартале 2013 года, однако данный конкурс не был проведен в указанное в ответе время.

27.12.2013 по инициативе Костина Д.К. (ул. Проезд Заречный, 43) и Юмсунова М.С. (ул. Проезд Заречный, 41) были проведены собрания собственников помещений в форме совместного присутствия. Учитывая, что кворума для проведения собраний по обоим домам не было, было принято решение о проведении общего собрания в форме заочного голосования. По результатам проведенного собрания были приняты следующие решения собственников помещений: выбор способа управления - непосредственное управление ; избраны председатели советов многоквартирных домов – Костин Д.К. (ул. Проезд Заречный, 43) и Юмсунов М.С. (ул. Проезд Заречный, 41), которые определены лицами, действующими в порядке ст. 164 ЖК РФ в отношении с третьими лицами от имени собственников помещений многоквартирных домов ; заключены договора № УПР-43/14 от 24.02.2014 (ул. Проезд Заречный, 43) № УПР-41/14 от 24.02.2014 (ул. Проезд Заречный, 41) на оказание услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с ООО «КомТех Групп», тем самым принятые решения о выборе способа управления были реализованы.

Председателями Советов многоквартирных домов Костиным Д.К. и Юмсуновым М.С. департамент городского хозяйства г. Тюмени был уведомлен о выборе способа управления многоквартирными домами и реализации данного способа управления с приложением подтверждающих документов (входящее письмо № 32-07-333/4 и 32-07-332/4 от 24.02.2014). Какой-то дополнительной информации по данным уведомлениям департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени от советов многоквартирных домов не запрашивал. 19.03.2014 департамент городского хозяйства г. Тюмени разместил извещение в сети «Интернет» о проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами по следующим адресам: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 41; г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43 (лот № 1).

Данные действия заявитель считает незаконными т.к. они нарушают действующее

законодательство, а именно:

- ч. 13. ст. 161 ЖК РФ предписывающий сроки и общий порядок действий органа местного самоуправления, применяемый им в отношении вновь построенных жилых домов не применим к данной ситуации, т.к. с момента ввода в эксплуатацию домов прошло 11 месяцев, тем самым они не являются вновь построенными;

- ч. 4 ст. 161 ЖК РФ позволяющий органам местного самоуправления провести конкурс также не может быть применен, т.к. собственником был выбран и реализован способ управления;

- п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» утвержденных Постановлением Правительства от 06.02.2006 г. № 75 (далее также – Правила №75), предусматривающий отмену конкурса в случае избрания способа управления многоквартирным домом и его реализации.

Также заявитель ссылается на то, что действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени нарушают установленный законом порядок размещения информации о проведении торгов.

Присутствующий на заседании Комиссии представитель ответчика с доводами заявителя не согласился, указав, что проведение конкурса № ОК-002/14 по лоту № по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами соответствует действующему законодательству. Пунктом 39 Правил проведения конкурса установлено, 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. Т.к. до настоящего времени в администрации г. Тюмени отсутствуют документы, подтверждающие право собственности на помещения в многоквартирных домах у лиц, принявших участие в выборе способа управления по вышеуказанным домам, то соответственно решение об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации не может быть принято. Также проведение конкурса № ОК-002/14 по лоту № 1 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами соответствует действующему законодательству, т.к. ч. 13 ст. 161 ЖК РФ не предусматривает возможности выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления, а императивно устанавливает обязанность органов местного самоуправления по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

В соответствии с Уставом г. Тюмень муниципальное образование город Тюмень обладает статусом городского округа.

Администрация г. Тюмени является исполнительно-распорядительным органом

местного самоуправления городского округа, наделенной Уставом г. Тюмени полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа федеральными законами и законами Тюменской области (ст. 36 Устава г. Тюмени).

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон о местном самоуправлении) к вопросам местного значения городского округа, в том числе отнесен вопрос по содержанию муниципального жилищного фонда, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) (п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона).

В свою очередь, деятельность администрации г. Тюмени (далее также - Администрация) представляет собой деятельность ее структурных единиц, осуществляющих определенные функции, в том числе через территориальные, отраслевые (функциональные) органы Администрации, наделенные соответствующими полномочиями по решению вопросов местного значения в установленной сфере жизнедеятельности.

Так, департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени в соответствии с п. 1.1 Положения о Департаменте, утв. распоряжением главы администрации города Тюмени от 01.08.2011 N 893, является отраслевым органом администрации города Тюмени и создан с целью решения вопросов жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства, охраны окружающей среды и создания условий для обеспечения жителей города Тюмени услугами связи.

В соответствии со [ст. 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" распоряжением администрации города Тюмени от 19.03.2012 N 114-рк утвержден Регламент работы администрации города Тюмени по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, вводимыми в эксплуатацию после 18.06.2011 в городе Тюмени.

В соответствии с Регламентом органом Администрации города Тюмени, уполномоченным на организацию проведения открытого конкурса, является департамент городского хозяйства Администрации города Тюмени (п. 1.3), муниципальное казенное учреждение "Муниципальные закупки города Тюмени" осуществляет техническое обеспечение проведения открытого конкурса (п. 1.5).

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75.

В соответствии с ч. 4.1. ст. 161 ЖК РФ информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте

Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов Правительством Российской Федерации сайт www.torgi.gov.ru с 01.01.2013г. определен в качестве официального сайта РФ в сети Интернет для размещения информации о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (постановление РФ от 10 сентября 2012 г. № 909).

Согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, 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 силу [ч. 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 [ч. 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 [ст. 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [п. 6 ч. 2 ст. 153](#) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [ч. 13 настоящей статьи](#), управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей [статьей](#) Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома ([ч. 14 ст. 161](#) ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 утверждены [правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

Согласно [п. 2](#) Правил проведения конкурса под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления.

Комиссией установлено и подтверждено материалами дела, что 17.04.2013 дом, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43 был введен в эксплуатацию, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 72304000-39рв. С данного времени управление вышеуказанным домом осуществляло ООО «Жилой район АИЖК» по договору управления от 17.04.2013 № 23-04-13. В июле 2013 года, собственники дома в связи с неудовлетворенностью качеством обслуживания управляющей компании ООО «Жилой район АИЖК» обратились в Администрацию г. Тюмени с просьбой провести открытый конкурс по отбору управляющей организации, и указать в срок его проведения. На данное письмо был получен ответ от 22.08.2013 № 05-07-1956/3-4, в котором департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени сообщил о проведении открытого конкурса в IV квартале 2013 года. К указанному сроку данный конкурс не был проведен.

29.01.2013 дом, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 41 был введен в эксплуатацию, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 72304000-4рв. С данного времени управление вышеуказанным домом осуществляло ООО «Жилой район АИЖК» по договору управления от 29.01.2013.

27.12.2013 по инициативе Костина Д.К. (ул. Проезд Заречный, 43) и Юмсунова М.С. (ул. Проезд Заречный 41) в соответствии с действующим законодательством проведены собрания собственников помещений в форме совместного присутствия. Учитывая, что кворума для проведения собраний не было, были приняты решения о проведении заочных голосований (протоколы от 27.12.2013 № 1) по выбору способа управления многоквартирными домами. По результатам проведенного собрания собственников многоквартирных домов был утвержден способ управления – непосредственное управление, а так же было принято решение о заключении договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов с ООО «КомТех Групп» сроком на 1 год. Председателями многоквартирных домов были избраны Костин Д.К. (ул. Проезд Заречный 43) и Юмсунов М.С. (ул. Проезд Заречный 41), наделенные полномочиями действовать от лица собственников помещений в отношениях с третьими лицами. Данные решения были оформлены в соответствующих протоколах от 21.02.2014.

24.02.2014 Костиным Д.К. и ООО «КомТех Групп» был подписан договор № УПР-43/14 по оказанию услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный 43. Такой же договор за номером УПР-43/14 был подписан с ООО «КомТех Групп» Юмсуновым М.С. В этот же день, в адрес департамента городского хозяйства г. Тюмени были направлены уведомления об избрании непосредственной формы управления и выборе ООО «КомТех Групп» в качестве организации по техническому обслуживанию домов (входящее письма № 32-07-333/4 и № 32-07-333/4 с приложением копий договоров). Какой-то дополнительной информации по данному уведомлению департамент не затребовал.

Несмотря на полученную информацию, департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени 14.03.2014 объявил о начале процедуры проведения

открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению данными жилыми многоквартирными домами (лот № 1).

Рассматривая заявленные требования, принято во внимание следующее.

В соответствии с [п. 39](#) Правил проведения конкурса, 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 РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830, вступившим в законную силу 13.10.2009, [абзац первый п. 39](#) 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.

Вместе с тем, установлено, что способ управления многоквартирными жилыми домами по адресу: г. Тюмень, Проезд Заречный, 43 и ул. проезд Заречный, 41 был, не только выбран, но и реализован.

Согласно ч. 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 ч. 4](#) настоящей статьи [открытый конкурс](#). Вместе с тем, в отведенный законом срок департамент не объявил о проведении конкурса, а сделал это только 19.03.2014, тем самым упустив отведенный срок.

Таким образом, публичной процедуре по отбору управляющей организации предшествует сложный юридический состав, включающий в себя [размещение информации о проведении конкурса и уведомление о его проведении](#). Размещению информации о проведении соответствующих публичных процедур (извещение в сети «Интернет») обязательно [должно предшествовать установление факта отсутствия управления многоквартирным домом](#), иначе это противоречит целям правового регулирования полномочий органов местного самоуправления, в части содействия реализации прав собственника по выбору способа управления многоквартирным домом (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, п. 1.1, 2.4 Распоряжения Главы Администрации города Тюмени от 29.10.2008 N 456-рг «О департаменте городского хозяйства Администрации города Тюмени»). Таким образом, была размещена информация о проведении конкурса по отбору управляющих организаций (по лоту № 1), которая в соответствии с действующим порядком такого размещения не подлежала размещению без выполнения обязательных условий, что является нарушением порядка размещения информации, т.е. определенной последовательности правил, по которым оно (размещение) осуществляется.

С учетом установленных обстоятельств, и положений [ст. 161](#) ЖК РФ, Правил проведения конкурса у департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей

организации по лоту № 1 не возникла, поскольку не было установлено факта отсутствия реализации способа управления многоквартирными домами. К моменту объявления конкурса в доме, расположенному по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный 43 и ул. проезд Заречный 41, собственниками был выбран способ управления – непосредственное управление, и выбрана обслуживающая организация - ООО «КомТех Групп», с которой заключены договора по обслуживанию домов, тем самым способ управления был реализован.

С учетом изложенного решение департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени об объявлении конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лоту № 1 является **неправомерным**.

Руководствуясь частью 20 ст.18.1, частью 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КомТех Групп» на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лоту № 1 обоснованной.

2. Признать в действиях департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами нарушение ч. 13 ст.161 Жилищного кодекса РФ, выразившегося в нарушении срока его проведения, нарушение п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами», утвержденных Постановлением Правительства от 06.02.2006 г. № 75, выразившееся в непринятии к сведению информации о том, что собственники помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43 и ул. Проезд Заречный, 41 реализовали свое право по выбору способа управления и управляющей организации.

3. Выдать департаменту городского хозяйства администрации г. Тюмени обязательное для исполнения предписание об устранении выявленного нарушения путем исключения лота № 1 из конкурса № ОК-002/3 от 19.03.2014 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Председатель Комиссии

И.В. Поткина

Члены Комиссии:

О.Н. Москвичева

Д.А. Захаров

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия

Предписание по делу №Т14/35

Резолютивная часть объявлена 23.04.2014

Решение в полном объеме изготовлено 29.04.2014

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов в составе:

Председатель Комиссии: Поткина И.В.- заместитель руководителя управления,

Члены комиссии: Москвичева О.Н.- начальник отдела,

Захаров Д.А.- специалист-эксперт

представителя заявителя – Михайлова И.В. (доверенность от 21.04.2014 № б.н). в присутствии; рассмотрев дело №Т14/35 по признакам нарушения департаментом городского хозяйства администрации г. Тюмени (625000, г. Тюмень, ул. Первомайская, 20) действующего законодательства при проведении торгов,

представителя ответчика – департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени – Иночкина В.А. (доверенность от 03.03.2014 №37)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 17.04.2014 г. поступила жалоба ООО «КомТех Групп» на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени (далее также – Департамент) при проведении конкурса №ОК-002/14 по отбору управляющей организаций для управления многоквартирными домами по лоту № 1 (далее – конкурс).

Заявитель в своей жалобе ссылается на незаконность проведения конкурса № ОК-002/14 по лоту № 1 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, т.к. способ управления многоквартирными домами был избран и реализован согласно действующему законодательству.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению. На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте торгов <http://www.torgi.gov.ru>, официальном сайте Тюменского УФАС России <http://tyumen.fas.gov.ru/>. В соответствии с ч.19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес организатора торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании комиссии по рассмотрению дела представитель заявителя доводы, изложенные в жалобе, поддержал, ссылаясь на то, что жилые многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43 и ул. Проезд Заречный, 41 были введены в эксплуатацию 17.04.2013 и 29.01.2013 соответственно. С этого момента управление домами осуществляло ООО «Жилой район АИЖК» по договорам управления. В нарушение ч.13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации в течение 60 дней со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию, Администрация г. Тюмени не провела открытый конкурс. В июле 2013 года, собственники дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. проезд Заречный, 43 обратились в Администрацию г. Тюмени с просьбой сообщить о сроках проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, на что получили ответ от 22.08.2013 № 05-07-1956/3-4, в котором департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени сообщил о проведении открытого конкурса в IV квартале 2013 года, однако данный конкурс не был проведен в указанное в ответе время.

27.12.2013 по инициативе Костина Д.К. (ул. Проезд Заречный, 43) и Юмсунова М.С. (ул. Проезд Заречный, 41) были проведены собрания собственников помещений в форме совместного присутствия. Учитывая, что кворума для проведения собраний по обоим домам не было, было принято решение о проведении общего собрания в форме заочного голосования. По результатам проведенного собрания были приняты следующие решения собственников помещений: выбор способа управления - непосредственное управление ; избраны председатели советов многоквартирных домов – Костин Д.К. (ул. Проезд Заречный, 43) и Юмсунов М.С. (ул. Проезд Заречный, 41), которые определены лицами, действующими в порядке ст. 164 ЖК РФ в отношении с третьими лицами от имени собственников помещений многоквартирных домов ; заключены договора № УПР-43/14 от 24.02.2014 (ул. Проезд Заречный, 43) № УПР-41/14 от 24.02.2014 (ул. Проезд Заречный, 41) на оказание услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с ООО «КомТех Групп», тем самым принятые решения о выборе способа управления были реализованы.

Председателями Советов многоквартирных домов Костиным Д.К. и Юмсуновым

М.С. департамент городского хозяйства г. Тюмени был уведомлен о выборе способа управления многоквартирными домами и реализации данного способа управления с приложением подтверждающих документов (входящее письмо № 32-07-333/4 и 32-07-332/4 от 24.02.2014). Какой-то дополнительной информации по данным уведомлениям департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени от советов многоквартирных домов не запрашивал. 19.03.2014 департамент городского хозяйства г. Тюмени разместил извещение в сети «Интернет» о проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами по следующим адресам: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 41; г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43 (лот № 1).

Данные действия заявитель считает незаконными т.к. они нарушают действующее законодательство, а именно:

- ч. 13. ст. 161 ЖК РФ предписывающий сроки и общий порядок действий органа местного самоуправления, применяемый им в отношении вновь построенных жилых домов не применим к данной ситуации, т.к. с момента ввода в эксплуатацию домов прошло 11 месяцев, тем самым они не являются вновь построенными;

- ч. 4 ст. 161 ЖК РФ позволяющий органам местного самоуправления провести конкурс также не может быть применен, т.к. собственником был выбран и реализован способ управления;

- п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» утвержденных Постановлением Правительства от 06.02.2006 г. № 75 (далее также – Правила №75), предусматривающий отмену конкурса в случае избрания способа управления многоквартирным домом и его реализации.

Также заявитель ссылается на то, что действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени нарушают установленный законом порядок размещения информации о проведении торгов.

Присутствующий на заседании Комиссии представитель ответчика с доводами заявителя не согласился, указав, что проведение конкурса № ОК-002/14 по лоту № по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами соответствует действующему законодательству. Пунктом 39 Правил проведения конкурса установлено, 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. Т.к. до настоящего времени в администрации г. Тюмени отсутствуют документы, подтверждающие право собственности на помещения в многоквартирных домах у лиц, принявших участие в выборе способа управления по вышеуказанным домам, то соответственно решение об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации не может быть принято. Также проведение конкурса № ОК-002/14 по лоту № 1 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами соответствует действующему законодательству, т.к. ч. 13 ст. 161 ЖК РФ не предусматривает возможности выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления, а императивно устанавливает обязанность органов местного самоуправления по проведению открытого

конкурса по выбору управляющей организации.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

В соответствии с Уставом г. Тюмень муниципальное образование город Тюмень обладает статусом городского округа.

Администрация г. Тюмени является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, наделенной Уставом г. Тюмени полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа федеральными законами и законами Тюменской области (ст. 36 Устава г. Тюмени).

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон о местном самоуправлении) к вопросам местного значения городского округа, в том числе отнесен вопрос по содержанию муниципального жилищного фонда, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) (п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона).

В свою очередь, деятельность администрации г. Тюмени (далее также - Администрация) представляет собой деятельность ее структурных единиц, осуществляющих определенные функции, в том числе через территориальные, отраслевые (функциональные) органы Администрации, наделенные соответствующими полномочиями по решению вопросов местного значения в установленной сфере жизнедеятельности.

Так, департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени в соответствии с п. 1.1 Положения о Департаменте, утв. распоряжением главы администрации города Тюмени от 01.08.2011 N 893, является отраслевым органом администрации города Тюмени и создан с целью решения вопросов жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства, охраны окружающей среды и создания условий для обеспечения жителей города Тюмени услугами связи.

В соответствии со [ст. 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" распоряжением администрации города Тюмени от 19.03.2012 N 114-рк утвержден Регламент работы администрации города Тюмени по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, вводимыми в эксплуатацию после 18.06.2011 в городе Тюмени.

В соответствии с Регламентом органом Администрации города Тюмени, уполномоченным на организацию проведения открытого конкурса, является департамент городского хозяйства Администрации города Тюмени (п. 1.3),

муниципальное казенное учреждение "Муниципальные закупки города Тюмени" осуществляет техническое обеспечение проведения открытого конкурса (п. 1.5).

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75.

В соответствии с ч. 4.1. ст. 161 ЖК РФ информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов Правительством Российской Федерации сайт www.torgi.gov.ru с 01.01.2013г. определен в качестве официального сайта РФ в сети Интернет для размещения информации о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (постановление РФ от 10 сентября 2012 г. № 909).

Согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, 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 силу [ч. 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 [ч. 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 [ст. 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [п. 6 ч. 2 ст. 153](#) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [ч. 13 настоящей статьи](#), управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам

деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей [статьей](#) Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома ([ч. 14 ст. 161](#) ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 утверждены [правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

Согласно [п. 2](#) Правил проведения конкурса под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления.

Комиссией установлено и подтверждено материалами дела, что 17.04.2013 дом, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43 был введен в эксплуатацию, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 72304000-39рв. С данного времени управление вышеуказанным домом осуществляло ООО «Жилой район АИЖК» по договору управления от 17.04.2013 № 23-04-13. В июле 2013 года, собственники дома в связи с неудовлетворенностью качеством обслуживания управляющей компании ООО «Жилой район АИЖК» обратились в Администрацию г. Тюмени с просьбой провести открытый конкурс по отбору управляющей организации, и указать в срок его проведения. На данное письмо был получен ответ от 22.08.2013 № 05-07-1956/3-4, в котором департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени сообщил о проведении открытого конкурса в IV квартале 2013 года. К указанному сроку данный конкурс не был проведен.

29.01.2013 дом, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 41 был введен в эксплуатацию, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 72304000-4рв. С данного времени управление вышеуказанным домом осуществляло ООО «Жилой район АИЖК» по договору управления от 29.01.2013.

27.12.2013 по инициативе Костина Д.К. (ул. Проезд Заречный, 43) и Юмсунова М.С. (ул. Проезд Заречный 41) в соответствии с действующим законодательством проведены собрания собственников помещений в форме совместного присутствия. Учитывая, что кворума для проведения собраний не было, были приняты решения о проведении заочных голосований (протоколы от 27.12.2013 № 1) по выбору способа управления многоквартирными домами. По результатам проведенного собрания собственников многоквартирных домов был утвержден способ управления – непосредственное управление, а так же было принято решение о заключении договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов с ООО «КомТех Групп» сроком на 1 год. Председателями многоквартирных домов были избраны Костин Д.К. (ул. Проезд Заречный 43) и Юмсунов М.С. (ул. Проезд Заречный 41), наделенные полномочиями действовать от лица собственников помещений в отношениях с третьими лицами. Данные решения были оформлены в соответствующих протоколах от 21.02.2014.

24.02.2014 Костиным Д.К. и ООО «КомТех Групп» был подписан договор № УПР-43/14

по оказанию услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный 43. Такой же договор за номером УПР-43/14 был подписан с ООО «КомТех Групп» Юмсуновым М.С. В этот же день, в адрес департамента городского хозяйства г. Тюмени были направлены уведомления об избрании непосредственной формы управления и выборе ООО «КомТех Групп» в качестве организации по техническому обслуживанию домов (входящее письма № 32-07-333/4 и № 32-07-333/4 с приложением копий договоров). Какой-то дополнительной информации по данному уведомлению департамент не затребовал.

Несмотря на полученную информацию, департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени 14.03.2014 объявил о начале процедуры проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению данными жилыми многоквартирными домами (лот № 1).

Рассматривая заявленные требования, принято во внимание следующее.

В соответствии с [п. 39](#) Правил проведения конкурса, 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 РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830, вступившим в законную силу 13.10.2009, [абзац первый п. 39](#) 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.

Вместе с тем, установлено, что способ управления многоквартирными жилыми домами по адресу: г. Тюмень, Проезд Заречный, 43 и ул. проезд Заречный, 41 был, не только выбран, но и реализован.

Согласно ч. 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 ч. 4](#) настоящей статьи открытый конкурс. Вместе с тем, в отведенный законом срок департамент не объявил о проведении конкурса, а сделал это только 19.03.2014, тем самым упустив отведенный срок.

Таким образом, публичной процедуре по отбору управляющей организации предшествует сложный юридический состав, включающий в себя [размещение информации о проведении конкурса и уведомление о его проведении](#). Размещению информации о проведении соответствующих публичных процедур (извещение в сети «Интернет») обязательно [должно предшествовать установление факта отсутствия управления многоквартирным домом](#), иначе это противоречит целям правового регулирования полномочий органов местного самоуправления, в части содействия реализации прав собственника по выбору способа управления

многоквартирным домом (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, п. 1.1, 2.4 Распоряжения Главы Администрации города Тюмени от 29.10.2008 N 456-рг «О департаменте городского хозяйства Администрации города Тюмени»). Таким образом, была размещена информация о проведении конкурса по отбору управляющих организаций (по лоту № 1), которая в соответствии с действующим порядком такого размещения не подлежала размещению без выполнения обязательных условий, что является нарушением порядка размещения информации, т.е. определенной последовательности правил, по которым оно (размещение) осуществляется.

С учетом установленных обстоятельств, и положений [ст. 161](#) ЖК РФ, Правил проведения конкурса у департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации по лоту № 1 не возникла, поскольку не было установлено факта отсутствия реализации способа управления многоквартирными домами. К моменту объявления конкурса в доме, расположенному по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный 43 и ул. проезд Заречный 41, собственниками был выбран способ управления – непосредственное управление, и выбрана обслуживающая организация - ООО «КомТех Групп», с которой заключены договора по обслуживанию домов, тем самым способ управления был реализован.

С учетом изложенного решение департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени об объявлении конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лоту № 1 является **неправомерным**.

Руководствуясь частью 20 ст.18.1, частью 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КомТех Групп» на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лоту № 1 обоснованной.

2. Признать в действиях департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами нарушение ч. 13 ст.161 Жилищного кодекса РФ, выразившегося в нарушении срока его проведения, нарушение п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами», утвержденных Постановлением Правительства от 06.02.2006 г. № 75, выразившееся в непринятии к сведению информации о том, что собственники помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43 и ул. Проезд Заречный, 41 реализовали свое право по выбору способа управления и управляющей организации.

3. Выдать департаменту городского хозяйства администрации г. Тюмени обязательное для исполнения предписание об устранении выявленного нарушения путем исключения лота № 1 из конкурса № ОК-002/3 от 19.03.2014 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Председатель Комиссии

И.В. Поткина

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия