

РЕШЕНИЕ № 07-01/18.1(ПП75)/19-2017

по жалобе ООО «Стройинвесткомпания»

(ОК; извещение № 130217/1015101/01 от 13.02.2017, лоты №1, №2, №3, №4, №5)

10 апреля 2017 года

г. Салехард

Комиссия по контролю в сфере закупок, торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров на территории Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – Комиссия) в составе:

<...>

рассмотрев дело № 07-01/18.1(ПП75)/19-2017 по признакам нарушения Организатором открытого конкурса - Администрацией города Лабытнанги (629400, ЯНАО, г. Лабытнанги, площадь В.Нака, д. 1; ИНН: 8902002956) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 (далее – Правило 75), при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, объявленного в соответствии с извещением о проведении открытого конкурса с извещением № 130217/1015101/01 от 13.02.2017, лоты №1, №2, №3, №4, №5,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Ямало-Ненецкому автономному округу поступила жалоба ООО «Стройинвесткомпания» (г.Лабытнанги) на действия организатора открытого конкурса Администрации города Лабытнанги при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (ОК; №130217/1015101/01 от 13.02.2017, лоты №1, №2, №3, №4, №5).

Из жалобы ООО «Стройинвесткомпания» (г.Лабытнанги) следует:

20 марта 2017 года Администрацией города Лабытнанги был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации по пяти лотам.

Заявитель сообщает, что в Лоты с номерами 1,2,3,4 включены дома, которые находятся под управлением ООО «Стройинвесткомпания», а именно:

Лот№1 дома, расположенные по адресам: ул. Бованенко д.18,19,21, ул. Лесная д.8, ул. Поисковая д.10;

Лот№2 дом, расположенный по адресу: ул. Привокзальная д.12^А;

Лот№3 дома, расположенные по адресам: ул. Обская д.31, ул.Школьная д.41;

Лот№4 дома, расположенные по адресам: Автострадная д.6, Автострадная д.8, ул. Первомайская д.61^А, пер Таежный д.31.

Как сообщает заявитель, способ управления многоквартирными домами, включенными в состав Лотов с номерами 1,2,3,4, был реализован собственниками помещений, до начала проведения открытого конкурса Организатором конкурса (извещение №130217/1015101/01 от 13.02.2017).

Заявитель считает, что действия организатора открытого конкурса при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение №130217/1015101/01 от 13.02.2017) нарушили жилищные права граждан, проживающих в вышеназванных многоквартирных жилых домах на право выбора способа управления многоквартирными домами.

ООО «Стройинвесткомпания» сообщает, что направляло в адрес УЖКХ Администрации города Лабитнанги соответствующее уведомление о принятии и выборе способа управления жильцами спорных домов, находящихся под управлением ООО «Стройинвесткомпания».

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии 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, в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции». [Статья 18.1](#) Закона о защите конкуренции определяет круг лиц, правомочных обжаловать действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по проведению закупок, требования к содержанию жалобы и срокам ее подачи, порядок, сроки рассмотрения жалобы и принятия по ней решений.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Организатор конкурса - Администрация города Лабытнанги, специализированная организация, организующая проведение осмотра - МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства и транспорта Администрации г. Лабытнанги».

Администрацией города Лабытнанги в соответствии с извещением №130217/1015101/01 от 13.02.2017 объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. Конкурсная документация размещена на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, а также на официальном сайте Администрации города Лабытнанги.

На рассмотрение дела Организатором открытого конкурса представлены возражения от 28 марта 2017 года (исх.№101-13/2278-СВ) на жалобу ООО «Стройинвесткомпания» из которых следует.

С доводами жалобы «Стройинвесткомпания» Организатор конкурса не согласен ввиду того, что документы подтверждающие выбор и реализацию собственниками помещений способа управления многоквартирными домами по адресам: г. Лабытнанги ул. Бованенко 21, г. Лабытнанги ул. Школьная д.41, не представлялись в адрес Администрации МО г. Лабытнанги, в этой связи Организатор конкурса считает, что основания для отказа от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами отсутствовали.

Организатором конкурса представлены протоколы общего собрания собственников помещений по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (по спорным домам) проголосовавших за управляющую организацию ООО «Стройинвесткомпания» из которых следует.

Из протокола общего собрания собственников помещений от 30.11.2016 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Поисковая, д. 10 с листом регистрации следует: общая площадь многоквартирного дома составляет 381,5 кв.м. Площадь собственников помещений в доме, проголосовавших за управляющую организацию ООО «Стройинвесткомпания» - 167,1 кв.м., что составляет 43,8%.

Из протокола общего собрания собственников помещений от 17.11.2016 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Автострадная, д. 6 с листом регистрации следует: общая площадь многоквартирного дома составляет 978,9 кв.м. Площадь собственников помещений в доме, проголосовавших за управляющую организацию ООО «Стройинвесткомпания» - 373,3 кв.м., что составляет 38,13% голосов от общего числа голосов.

Из протокола общего собрания собственников помещений от 17.11.2016 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Автострадная, д. 8 с листом регистрации следует: общая площадь многоквартирного дома составляет 1032,64 кв.м. Площадь собственников помещений в доме, проголосовавших за управляющую организацию ООО «Стройинвесткомпания» - 379,6 кв.м., что составляет 36,80%. Кроме того, не представлен документ о реализации способа управления домом по ул.

Автострадная, д. 8.

Из протокола общего собрания собственников помещений от 22.01.2017 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Первомайская, д. 61А с листом регистрации следует: общая площадь многоквартирного дома составляет 925,13 кв.м. Площадь собственников помещений в доме, проголосовавших за управляющую организацию ООО «Стройинвесткомпания» - 356,10 кв.м., что составляет 38,50 % голосов от общего числа голосов.

Из протокола общего собрания собственников помещений от 14.12.2015 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по пер. Таежный, д. 31 с листом регистрации следует: общая площадь многоквартирного дома составляет 256,05 кв.м. Площадь собственников помещений в доме, проголосовавших за управляющую организацию ООО «Стройинвесткомпания» - 122,52 кв.м., что составляет 47,90 % голосов от общего числа голосов, в протоколе отсутствуют сведения о документе, подтверждающем право собственности на жилое помещение у лица, участвующего в голосовании (Ляшенко З.Г).

Из протокола общего собрания собственников помещений от 28.11.2016 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Привокзальная, д. 12 с листом регистрации следует: общая площадь многоквартирного дома составляет 1128,10 кв.м. Площадь собственников помещений в доме, проголосовавших за управляющую организацию ООО «Стройинвесткомпания» - 397,4 кв.м., что составляет 47,4 % голосов от общего числа голосов. Кроме того, не представлен документ о реализации способа управления домом по ул. Привокзальная, д. 12.

Из протокола общего собрания собственников помещений от 16.11.2016 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Обская, д. 31 с листом регистрации следует: общая площадь многоквартирного дома составляет 606,4 кв.м. Площадь собственников помещений в доме, проголосовавших за управляющую организацию ООО «Стройинвесткомпания» - 232,9 кв.м., что составляет 38,4 % голосов от общего числа голосов. Кроме того, не представлен документ о реализации способа управления домом по ул. Обская, д. 31.

Организатор конкурса сообщает, что при таких обстоятельствах, общие собрания собственников помещений в определенных многоквартирных домах кворума не имеют, следовательно, собственниками помещений способ управления данными многоквартирными домами нельзя считать выбранным.

В возражениях Организатор конкурса сообщает, что доля муниципального образования город Лабытнанги в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах по адресам: г. Лабытнанги, ул. Бованенко, д. 18; г. Лабытнанги, ул. Лесная, д. 8 составляет более чем пятьдесят процентов, следовательно, управление данными домами осуществляется на основании договора управления домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.

Организатор конкурса сообщает, что в связи с представлением ООО «Стройинвесткомпания» документов о выборе и реализации способа управления

многоквартирным домом по адресу: г. Лабытнанги, ул. Бованенко, 19, Администрацией города Лабытнанги принято решение об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.

На рассмотрении дела Организаторам конкурса, представлены результаты рассмотрения департаментом государственного жилищного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа (от 07.07.2017г. исх.№3501-15/543) по вопросу правомерности принятых решений и факта реализации способа управления и выбора управляющей организацией ООО «Стройинвесткомпания» по указным в жалобе многоквартирным домам из которых следует:

ул. Обская, д.31.

1. протокол от 21.01.2017.

-площадь жилых и нежилых помещений - 606,4 кв.м., приняли участие в голосовании - 232,9 кв.м. (38,4 %), кворум не имеется, решения не могут быть приняты.

-выбор способа управления не рассматривался.

-выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 232,9 кв.м. - решение не может быть принято в связи с отсутствием кворума.

2. договор управления отсутствует, нет подтверждения реализации решения общего собрания.

ул. Школьная, д.41.

1. протокол от 12.02.2017.

-площадь жилых и нежилых помещений - 1114,46 кв.м., приняли участие в голосовании - 656,56 кв.м. (58,9 %), кворум имеется.

-выбор способа управления не рассматривался.

-выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 656,56 кв.м. (100 %) - решение принято.

2. договор управления отсутствует, нет подтверждения реализации решения общего собрания.

ул. Поисковая, д.10.

1. протокол от 30.11.2016.

-площадь жилых и нежилых помещений - 381,5 кв.м., приняли участие в голосовании - 167,1 кв.м. (43,8 %), кворума не имеется, решения не могут быть приняты.

-выбор способа управления не рассматривался.

-выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 167,1 кв.м. (100 %) - решение не может быть принято в связи с отсутствием кворума.

2. договор управления от 30.11.2016 заключен с 4-мя собственниками

(167, кв.м. - 43,8 %)

Основания для заключения договора отсутствуют, при этом договор заключен менее чем с 50% собственников.

ул. Лесная, д.8.

1. протокол от 29.11.2016.

-площадь жилых и нежилых помещений - 503,1 кв.м., приняли участие в голосовании - 183,5 кв.м. (36,5 %), кворума не имеется, решения не могут быть приняты.

-выбор способа управления не рассматривался.

-выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 183,5 кв.м. (100 %) - решение не может быть принято в связи с отсутствием кворума.

2. договор управления отсутствует, нет подтверждения реализации решения общего собрания.

ул. Бованенко, д.19.

1. протокол от 26.12.2015.

-площадь жилых и нежилых помещений - 535,5 кв.м., приняли участие в голосовании - 376,5 кв.м. (70,3 %), кворум имеется.

-выбор способа управления 3-м вопросом, «за» 535,5 кв.м. (100 %) - указана площадь больше принявших участие в голосовании.

-выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 535,5 кв.м. (100 %) - указана площадь больше принявших участие в голосовании.

По смыслу указанных процентов, по третьему и четвертому вопросу «за» голосовали 376,5 кв.м. (100%). Требуется уточнение и исправление технической ошибки, если имеет место быть. При наличии таковых - решения приняты.

2. договор управления от 16.07.2016 заключен с 11-ю собственниками, владеющими 342,2 кв.м. (63,9 %), соответствует требованиям ч.1 ст.162 ЖК РФ.

ул. Бованенко, д.18.

1. протокол от 28.11.2015.

-площадь жилых и нежилых помещений - 602,2 кв.м., приняли участие в голосовании - 458,46 кв.м. (76,1 %), кворум имеется.

-выбор способа управления 3-м вопросом, «за» 458,46 кв.м. (100 %), решение принято.

-выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 458,46 кв.м. (100 %), решение принято.

2. договор управления от 01.12.2015 заключен с 3-мя собственниками, владеющими 112,26 кв.м. (18,6 %), не соответствует требованиям ч.1 ст.162 ЖК РФ, выбор способа управления и управляющей организации не реализован.

ул. Первомайская, д.61А. 1 .протокол от 22.01.2017.

-площадь жилых и нежилых помещений - 925,13 кв.м., приняли участие в голосовании - 356,07 кв.м. (38,50 %), кворум не имеется, решения не могут быть приняты.

-выбор способа управления не рассматривался

- выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 356,07 кв.м. (100 %), решение не может быть принято в связи с отсутствием кворума, решение принято.

2.договор управления от 22.01.2017 заключен с 7-ью собственниками, владеющими 306,87 кв.м. (33,2 %), не соответствует требованиям ч.1 ст.162 ЖК РФ, выбор способа управления и управляющей организации не реализован.

л. Привокзальная, д. 12.

1. протокол от 28.06.2016.

-площадь жилых и нежилых помещений - 1128,10 кв.м., приняли участие в голосовании - 397,4 кв.м. (35,2 %), кворума не имеется, решения не могут быть приняты.

-выбор способа управления не рассматривался

-выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 394,4 кв.м. (100 %), решение не может быть принято в связи с отсутствием кворума.

2. договор управления отсутствует.

ул. Автострадная, д.8.

1. протокол от 17.11.2016.

-площадь жилых и нежилых помещений - 1032,64 кв.м., приняли участие в голосовании - 379,6 кв.м. (36,80%), кворум не имеется, решения не могут быть приняты.

-выбор способа управления не рассматривался.

-выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 379,6 кв.м., решение не может быть принято в связи с отсутствием кворума.

2. договор управления отсутствует.

пер. Таежный, д.31.

1. протокол от 14.12.2015.

-площадь жилых и нежилых помещений - 256,05 кв.м., приняли участие в голосовании - 162,92 кв.м. (63,6 %), кворум имеется.

-выбор способа управления не рассматривался

-выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 162,92 кв.м. (100 %), решение принято.

2. договор управления от 01.11.2016 заключен с 4-мя собственниками, владеющими 122,52 кв.м. (47,9 %), не соответствует требованиям ч.1 ст.162 ЖК РФ, выбор способа управления и управляющей организации не реализован.

ул. Автострадная, д.6.

1. протокол от 17.11.2016.

-площадь жилых и нежилых помещений - 978,9 кв.м., приняли участие в голосовании - 373,3 кв.м. (38,1 %), кворума не имеется, решения не могут быть приняты.

-выбор способа управления не рассматривался

-выбор управляющей организации ООО «Стройинвесткомпания» 4-м вопросом, «за» 373,3 кв.м. (100 %), решение не может быть принято в связи с отсутствием кворума.

2. договор управления от 17.11.2016 заключен с 4-мя собственниками, владеющими 233,2 кв.м. (23,8 %), не соответствует требованиям ч.1 ст. 162 ЖК РФ, кроме того основания для заключения данного договора отсутствуют.

Протокол общего собрания собственников помещений и договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Бованенко, д.18 не представлены в адрес департамента жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа.

Подателем жалобы также на рассмотрение дела был представлен расчет процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений, проголосовавших за выбор управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: ул. Автострадная д.6; ул. Автострадная д.8; ул. Первомайская д.61^А; пер.Таежный д.31; ул. Привокзальная д. 12; ул. Обская д.31; ул. Школьная д. 41; ул. Бованенко д. 19; ул. Бованенко д.21; ул.Лесная д.8; ул. Поисковая д.10 из которого следует:

ул. Автострадная 6

Общая площадь дома 978.9 м.кв.(жилые и нежилые помещения)

Всего жилая площадь дома 978.9 м.кв.

Площадь жилья муниципальных квартир 212,0 м.кв.

Площадь жилья приватизированных квартир 670,9 м.кв. – собственники помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники помещений с общей площадью квартир - 373,3 м.кв.

Расчет: $670,9 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного дома}$
 $373,3 * 100 / 670,9 = 55,64$

373,3 м.кв. - 56% голосов собственников приняли участие в собрании - Кворум имеется.

ул.Автострадная 8

Общая площадь дома 1032,64 м.кв.(жилые и нежилые помещения)

Всего жилья площадь дома 843,7 м.кв.

Площадь жилья муниципальных квартир 114,2 м.кв.

Площадь жилья приватизированных квартир 729,5 м.кв. – собственники помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники помещений с общей площадью квартир - 379,6 м.кв.

Расчет: $729,5 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного дома}$
 $379,6 * 100 / 729,5 = 52$

379,6 м.кв. - 52% голосов собственников приняли участие в собрании - Кворум имеется.

ул. Первомайская 61 а

Общая площадь дома 925,13 м.кв.(жилые и нежилые помещения)

Всего жилья площадь дома 704,03 м.кв.

Площадь жилья муниципальных квартир 174,4 м.кв.

Площадь жилья приватизированных квартир 529,63 м.кв. – собственники помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники помещений с общей площадью квартир - 356,07 м.кв.

Расчет: $529,63 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного дома}$
 $356,07 * 100 / 529,63 = 67,23$

356,07 м.кв. - 67% голосов собственников приняли участие в собрании - Кворум имеется.

ул.Поисковая 10

Общая площадь дома 381,5 м.кв.(жилые и нежилые помещения)

Всего жилая площадь дома 313,3 м.кв.

Площадь жилая муниципальных квартир 106,5 м.кв.

Площадь жилая приватизированных квартир 206,8 м.кв. – собственники помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники помещений с общей площадью квартир - 167,1 м.кв.

Расчет: $206,8 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного дома } 167,1 * 100 / 206,8 = 80,8$

356,07 м.кв. - 81% голосов собственников приняли участие в собрании - Кворум имеется.

ул.Лесная 8

Общая площадь дома 566,2 м.кв.(жилые и нежилые помещения)

Всего жилая площадь дома 503,1 м.кв.

Площадь жилая муниципальных квартир 200,5 м.кв.

Площадь жилая приватизированных квартир 302,6 м.кв. – собственники помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники помещений с общей площадью квартир - 183,5 м.кв.

Расчет: $302,6 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного дома } 183,5 * 100 / 302,6 = 60,64$

183,5 м.кв. - 61% голосов собственников приняли участие в собрании - Кворум имеется.

ул. Привокзальная 12

Общая площадь дома 1094,5 м.кв.(жилые и нежилые помещения)

Всего жилая площадь дома 867,5м.кв.

Площадь жилая муниципальных квартир 197,5 м.кв.

Площадь жилая приватизированных квартир 670,0 м.кв. – собственники помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники помещений с общей площадью квартир - 449,6 м.кв.

Расчет: $670,0 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного дома } 449,6 * 100 / 670,0 = 67,1$

449,6 м.кв. - 67% голосов собственников приняли участие в собрании -
Кворум имеется.

ул.Обская 31

Общая площадь дома 606,4 м.кв.(жилые и нежилые помещения)

Всего жилая площадь дома 432,7 м.кв.

Площадь жилая муниципальных квартир 76,2 м.кв.

Площадь жилая приватизированных квартир 356,5 м.кв. – собственники
помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники
помещений с общей площадью квартир - 306,9 м.кв.

Расчет: $356,5 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного}$
 $\text{дома } 306,9 * 100 / 356,5 = 86,09$

306,9 м.кв. - 86% голосов собственников приняли участие в собрании -
Кворум имеется.

ул.Таежный 31

Общая площадь дома 295,45 м.кв.(жилые и нежилые помещения)

Всего жилая площадь дома 256,05 м.кв.

Площадь жилая муниципальных квартир 93,13 м.кв.

Площадь жилая приватизированных квартир 162,92 м.кв. – собственники
помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники
помещений с общей площадью квартир - 162,92 м.кв.

Расчет: $162,92 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного}$
 $\text{дома } 162,92 * 100 / 162,92 = 100$

162,92 м.кв. - 100% голосов собственников приняли участие в собрании -
Кворум имеется.

Что составляет 63.5% от общей жилой площади.

ул.Школьная 41

Общая площадь дома 1114,46 м.кв.(жилые и нежилые помещения)

Всего жилая площадь дома 882,76 м.кв.

Площадь жилая муниципальных квартир 177,7 м.кв.

Площадь жилая приватизированных квартир 705,06 м.кв. – собственники
помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники помещений с общей площадью квартир - 656,56 м.кв.

Расчет: $705,06 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного дома}$
 $656,56 * 100 / 705,06 = 93,12$

656,56 м.кв. - 93% голосов собственников приняли участие в собрании - Кворум имеется.

В протоколе рассчитано от общей площади дома с местами общего пользования, и даже так 59%.

ул.Бованенко 19

Общая площадь дома 565,6 м.кв.(жилые и нежилые помещения)

Всего жилая площадь дома 535,5 м.кв.

Площадь жилая муниципальных квартир 161,5 м.кв.

Площадь жилая приватизированных квартир 374,0 м.кв. – собственники помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники помещений с общей площадью квартир - 374,0 м.кв.

Расчет: $374,0 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного дома}$

$$374,0 * 100 / 374,0 = 100$$

374,0 м.кв. - 100% голосов собственников приняли участие в собрании - Кворум имеется.

В протоколе рассчитано от общей жилой площади дома и даже так 70%.

ул.Бованенко 21

Общая площадь дома 594,74 м.кв. (жилые и нежилые помещения)

Всего жилая площадь дома 564,64 м.кв.

Площадь жилая муниципальных квартир 17 м.кв.

Площадь жилая приватизированных квартир 545,84 м.кв. – собственники помещений

В общем собрании приняли участие, согласно листу регистрации, собственники помещений с общей площадью квартир - 545,84 м.кв.

Расчет: $545,84 \text{ м.кв.} - 100\% \text{ собственников помещений данного многоквартирного дома}$

$$545,84 * 100 / 545,84 = 100$$

545,84,0 м.кв. - 100% голосов собственников приняли участие в собрании - Кворум имеется.

Податель жалобы поясняет, что в протоколе рассчитано от общей жилой площади дома и даже так 96,7%.

Проанализировав материалы дела, доводы Организатора открытого конкурса Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 13.03.2017 на сайте www.torgi.gov.ru и www.admlab@adminlbt.ru было размещено Извещение №130217/10151101/01 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами: Лот№1, Лот№2, Лот№3, Лот№4, Лот№5.

Правила устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

п 3. Правил установлено, что 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.

Согласно ч.3 ст.45 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее-ЖК РФ) Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В соответствии с ч.3 ст.48 ЖК РФ, количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч.1 ст.37 ЖК РФ).

Следовательно, количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме пропорционально доле (%) площади занимаемого жилого (нежилого) помещения в общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Таким образом, наличие кворума характеризуется процентом жилых и нежилых помещений собственников, принявших участие в голосовании, от площади всех жилых и нежилых помещений в МКД. При этом места общего пользования (общее имущество) не являются помещениями.

Согласно ч.1 ст.46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (касается выбора способа управления и управляющей организации).

Согласно ч.1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы 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.

Следовательно, требование заключения договора управления с выбранной управляющей организацией собственниками, чьи голоса составляют более чем 50% является обязательным условием для реализации решения общего собрания о заключении такого договора.

Исходя из вышеизложенных норм ЖК РФ, открытый конкурс не проводится в отношении многоквартирных домов, в отношении которых решение о выборе способа управления и о выборе управляющей организации легитимно, и принятое решение реализовано, т.е. заключен договор в соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, что согласуется с п.3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75.

В рамках рассмотрения дела основным доводом жалобы ООО «Стройинвесткомпания» является то, что Организатором конкурса по отбору управляющей организации, объявленного в соответствии с извещением № 130217/1015101/01 от 13.02.2017г. в Лоты с номерами 1,2,3,4 включены дома, которые находятся под управлением ООО «Стройинвесткомпания», а именно:

Лот№1 дома, расположенные по адресам: ул. Бованенко д.18,19,21, ул. Лесная д.8, ул. Поисковая д.10;

Лот№2 дом, расположенный по адресу: ул. Привокзальная д.12^А;

Лот№3 дома, расположенные по адресам: ул. Обская д.31, ул.Школьная д.41;

Лот№4 дома, расположенные по адресам: Автострадная д.6, Автострадная д.8, ул. Первомайская д.61^А, пер Таежный д.31.

Пунктом 39 Правил 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.

При этом, в случае, если у организатора конкурса отсутствуют какие-либо, надлежащим образом, заверенные документы, подтверждающие реализацию права собственниками многоквартирных домов о выборе способа управления многоквартирными домами, то в этом случае Организатор конкурса был обязан провести конкурс.

При рассмотрении дела было установлено, что документы, подтверждающие реализацию права собственниками спорных многоквартирных домов о выборе способа управления многоквартирными домами на момент проведения конкурса Организатору конкурса не были представлены ООО «Стройинвесткомпания», в этой связи, у Организатора конкурса отсутствовали основания для отказа от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления спорными многоквартирными домами, письмо, направленное в адрес управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации г. Лабытнанги от 07.04.2017 (исх.№б/н) не свидетельствует о своевременном предоставлении сведений относительно спорных домов, при таких обстоятельствах Комиссия

антимонопольного органа приходит к выводу, что действия Организатора конкурса, связанные с отказом от проведения конкурса в отношении спорных домов не нарушают Правило, соответственно доводы в данной части признаются необоснованными.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия контрольного органа приходит к выводу, что при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации извещением о проведении конкурса от 13.02.2017 № 130217/1015101/01 (лоты №1, №2, №3, №4, №5) Организатором открытого конкурса не нарушены положения п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройинвесткомпания» (г. Лабытнанги) на действия организатора открытого конкурса Администрации города Лабытнанги при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами извещение № 130217/1015101/01 от 13.02.2017 (лоты №1, №2, №3, №4, №5) необоснованной.