

«08» февраля 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель

Комиссии: «<...>» - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: «<...>» - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

«<...>» - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Полянка, 12, лот № 2 (далее – многоквартирный дом), извещение № 171215/2724900/02 (далее – торги, Конкурс).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

19.01.2016 Заявителем в адрес Администрации города Челябинска направлено заявление о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации принятого решения с приложением протокола № 1 от 18.01.2016 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и копии лицензии управляющей компании, избранной собственниками. Непосредственно на процедуре проведения Конкурса 19.01.2016 Заявителем также даны пояснения о выборе способа управления многоквартирным домом с представлением оригиналов указанных документов.

Таким образом, в нарушение пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), Управлением в отношении многоквартирного дома 19.01.2016 проведен Конкурс.

По мнению Заявителя, Управлением также нарушен порядок проведения Конкурса в части принятия решения о допуске к участию в торгах ООО «Мастер-дом», ООО УК «Перспектива», ООО УК «Новострой», ООО «КомЖилСервис», заявки которых не соответствуют требованиям действующего законодательства ввиду отсутствия в них документов, подтверждающих право на выполнение работ по техническому обслуживанию крышной котельной.

В жалобе содержится требование признать действия Управления при организации Конкурса нарушением действующего законодательства и обязать Управление устранить их путем аннулирования торгов.

Управлением представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.

При проведении 19.01.2016 Конкурса Управление руководствовалось статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), подпунктом 4 пункта

3 Правил.

19.01.2016 в Управление поступило заявление о выборе способа управления многоквартирным домом посредством управления управляющей компанией ООО «Велес». Документов, подтверждающих реализацию способа управления многоквартирным домом, Заявителем не представлено. С учетом изложенного, отсутствовали основания для снятия указанного дома с Конкурса в порядке пункта 39 Правил.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 15 Правил претендент на участие в конкурсе должен соответствовать установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим деятельность в рамках договора управления многоквартирным домом. Конкурсной документации установлено, что претендент на участие в Конкурсе должен соответствовать требованиям, установленным Главой 19 ЖК РФ. Иных требований, установленных федеральными законами к лицам, осуществляющим деятельность в рамках договора управления многоквартирным домом, в настоящее время не предусмотрено.

Все претенденты, подавшие заявки на участие в Конкурсе и допущенные до участия, представили лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданные в установленном порядке Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Челябинской области».

На основании норм жилищного и гражданского законодательства управляющая организация вправе выполнять работы по управлению многоквартирным домом, как собственными силами, так и с привлечением третьих лиц, в том числе специализированных предприятий.

В соответствии с Методическими пособиями по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденными Госстроем России, работы по эксплуатации встроенных и крышных котельных, по эксплуатации лифтов и другого оборудования проводятся специализированными предприятиями по договору подряда с собственником или с организацией, обслуживающей жилищный фонд. Однако федеральным законодательством не установлено требование к лицам, осуществляющим деятельность в рамках договора управления многоквартирным домом, о представлении документов, подтверждающих статус специализированной организации, или договора со специализированным предприятием по эксплуатации котельных.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

1. Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

На основании пункта 3 Правил конкурс проводится если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с частью 1 статьи 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 ЖК РФ, 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.

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно пункту 39 Правил, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, организатор конкурса обязан отказаться от проведения торгов, если до дня проведения конкурса собственники помещений многоквартирного дома, выставленного на открытый конкурс, выполнили условия, предписанные частью 2 статьи 161 ЖК РФ, и реализовали выбранный способ управления.

В извещении о проведении Конкурса, размещенном на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, указана дата проведения Конкурса - 19.01.2016.

Заявителем представлены: подписанный Заявителем протокол № 1 от 18.01.2016 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласно которому принято решение о выборе способа управления управляющей компанией и заключении договора управления с ООО «Велес»; копия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ООО «Велес», договор участия в долевом строительстве № 202 от 10.12.2015 и акт приема-передачи от 10.12.2015 по договору участия в долевом строительстве № 202 от 10.12.2015.

Документов, подтверждающих реализацию собственниками способа управления многоквартирным домом (заключенных договоров управления), Заявителем не представлено.

На основании изложенного, довод Заявителя о нарушении Управлением при проведении 19.01.2016 Конкурса пункта 39 Правил отклоняется.

2. Подпунктом 1 пункта 15 Правил установлено, что при проведении конкурса устанавливается требование к претендентам о их соответствии установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение

работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

В размещенной на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru Конкурсной документации указано, что претендент на участие в Конкурсе должен соответствовать требованиям, установленным Главой 19 ЖК РФ (пункт 6).

Согласно инструкции по заполнению заявки на участие в Конкурсе Конкурсной документации к заявке на участие в торгах прилагаются копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Соответствие претендента установленным требованиям должно быть подтверждено копией лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом, выданной органом государственного жилищного надзора в установленном порядке (пункт 3.4).

Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме предусмотрено выполнение работ по техническому обслуживанию оборудования крышной котельной.

Действующими федеральными законами не установлено требование о наличии документов, подтверждающих право на выполнение работ по техническому обслуживанию крышной котельной, к претендентам на участие в конкурсе на право заключения договора управления многоквартирным домом.

Нормативно-правового обоснования обратного Заявителем не представлено.

С учетом изложенного, довод Заявителя о нарушении Управлением порядка проведения Конкурса в части принятия решения о допуске к участию в торгах ООО «Мастер-дом», ООО УК «Перспектива», ООО УК «Новострой», ООО «КомЖилСервис», в заявках которых отсутствовали документы, подтверждающие право на выполнение работ по техническому обслуживанию крышной котельной, отклоняется.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска необоснованной.

2. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска не выдавать.

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

тел. (351) 265-93-79