

## РЕШЕНИЕ

по делу № 8-01/64

30 марта 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего <...> – руководитель Хабаровского УФАС России, членов Комиссии: <...>– заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей:

Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда <...> (по доверенности от 28.11.2016 № 1.1.27-344),

ООО «УК Гранд» - <...> (доверенность от 09.01.2017), <...> (доверенность от 09.01.2017),

ООО «Регион Строй» - <...> ,

рассмотрев жалобу ООО «УК Гранд» на действия Администрации города Хабаровска в лице управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа «Город Хабаровск»: многоквартирные дома № 1 и № 2 (ориентир: ул. Павловича, 1а) лот 2, материалы дела № 8-01/64,

### УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «УК Гранд» на действия Администрации города Хабаровска в лице управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда на незаконное проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа «Город Хабаровск»: многоквартирные дома № 1 и № 2 (ориентир: ул. Павловича, 1а) лот 2 (извещение № [080217/3834650/03](#)), так как собственниками поименованных домов реализован способ управления.

В заседании комиссии представители ООО «УК Гранд» поддержали ранее изложенную в жалобе позицию, пояснив, что 11.02.2017 собственники многоквартирных домов №№ 1,2 по ул. Павловича 1 «а», провели общее собрание,

на котором избрали в качестве управляющей компании ООО «УК Гранд». 01.03.2017 заключили с ООО «УК Гранд» договора управления многоквартирными домами № 1/1, № 1/2. В последующем 27.02.2017, 06.03.2017 ООО «УК Гранд» в администрацию направлено требование о прекращении проведения конкурса по отбору управляющей компании, а также копии протоколов общего собрания собственников, договоров управления, однако проведение конкурса состоялось 20.03.2017, победителем данного конкурса признано ООО «УК Жилищный союз».

Таким образом, конкурсная комиссия нарушила требования пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организацией для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, так как собственниками многоквартирных домов до проведения конкурса избрана управляющая компания.

Представитель Управления ЖКХ в представленном отзыве доводы жалобы отклонил, пояснив, что основанием для проведения указанного конкурса является выданное в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

06.03.2015 в администрацию поступили копии протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирных домов №№ 1,2 по ул. Павловича 1 «а», копии договоров № 1/1, № 1/2 от 01.03.2017 управления многоквартирными домами. Указанные договора не отвечали требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации. 14.03.2017 в администрацию поступило обращение ООО «УК Гранд» заявление, о том, что собственниками многоквартирных домов №№ 1,2 по ул. Павловича 1 «а» выбран и реализован способ управления указанным многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи, с чем общество просит прекратить процедуру проведения конкурса.

16.03.2017 управлением в адрес общества направлен ответ об отклонении его требования прекратить процедуру проведения конкурса, поскольку в предоставленных копиях договоров управления договоры подписали собственники помещений, обладающие менее 50 % голосов. В доме № 1 по ул. Павловича договор подписали собственники, обладающие 1722,4 кв.м при этом общая площадь жилых помещений дома более 5000 кв.м. В доме № 2 по ул. Павловича договор подписали собственники, обладающие 1591,2 кв.м, при этом общая площадь жилых помещений дома составляет более 5000 кв.м. Таким образом, при подсчете кворума (количества голосов собственников помещений в доме) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме кроме площади помещений собственников принявших участие в голосовании, учитывается также и площадь доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Для принятия решения о снятии указанных многоквартирных домов, обществу управлением предлагалось представить в адрес конкурсной комиссии документы, приведенные в соответствии с установленными обязательными требованиями законодательства. Поскольку данных документов в управление не поступило, снять данные дома с открытого конкурса не представилось возможным.

Комиссия, рассмотрев материалы дела № 8-01/64, заслушав доводы представителей участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Частями 2,3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частями 4,13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа

управления этим домом не было реализовано.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, а также при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома.

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, определенном Правительством Российской Федерации (часть 4.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 адресом официального сайта в сети «Интернет» для размещения информации о проведении открытых конкурсов по отбору юридического лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (управляющей организации) определен сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила).

08.02.2017 администрацией на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № [080217/3834650/03](#) о проведении конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа «Город Хабаровск»: многоквартирные дома № 1 и № 2 (ориентир: ул. Павловича, 1а) лот 2, конкурсная документация. Дата окончания подачи заявок – 10.03.2017, дата рассмотрения заявок – 14.03.2017, дата проведения конкурса - 16.03.2017.

На участие в конкурсе по лоту № 2 поданы заявки: ООО «УК Жилищный союз», ООО «УК Гранд», ООО «Лидер Сервис», ООО «Регион Строй» (протокол № 1 от 10.03.2017).

Все участники к конкурсу допущены (протокол № 2 от 14.03.2017).

Победителем конкурса признана управляющая организация ООО «УК Жилищный союз» (протокол № 3 от 20.03.2017).

При рассмотрении дела, комиссией, нарушений процедуры организации и проведения конкурса, не установлено.

Поскольку статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения жалоб при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, а действия администрации в части непринятия решения общего собрания многоквартирных домов № 1 и № 2 (ориентир: ул. Павловича, 1а) не подпадает под рамки

рассмотрения статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, у антимонопольного органа отсутствуют правовые основания рассматривать данный вопрос.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений (часть 17 статьи 18.1).

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК Гранд» на действия Администрации города Хабаровска в лице управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа «Город Хабаровск»: многоквартирные дома № 1 и № 2 (ориентир: ул. Павловича, 1а) лот 2 (извещение № [080217/3834650/03](#)) - необоснованной.

2. Передать материалы дела № 8-01/64 в отдел контроля органов власти Хабаровского УФАС России для рассмотрения по признакам нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

