

Решение по делу №Т14/41

Резолютивная часть объявлена 28.04.2014

Решение в полном объеме изготовлено 05.05.2014

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 №Т14/41 по признакам нарушения департаментом городского хозяйства администрации г. Тюмени (625000, г. Тюмень, ул. Первомайская, 20) действующего законодательства при проведении торгов,

заявителя – директора ООО УК «Меридиан Сервис» Кутузова О.Д. (протокол от 02.09.2013 № 19)

представителя заявителя – Анисимовой Ю.И. (доверенность от 22.04. 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 18.04.2014 г. поступила жалоба ООО УК «Меридиан Сервис» 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 лотам № 4 и № 10 (далее – конкурс).

Заявитель в своей жалобе ссылается на незаконность проведения конкурса № ОК-002/14 по лотам № 4 и № 10 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 содержания 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 содержания, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании комиссии по рассмотрению дела заявитель и представитель заявителя доводы, изложенные в жалобе поддержали, ссылаясь на то, что жилые многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, 217, корп. 1; г. Тюмень, ул. Судоремонтная, 31; г. Тюмень, ул. Судоремонтная 31, корп. 1 были введены в эксплуатацию в декабре 2013 года, на основании разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. С данного момента управление многоквартирными жилыми домами осуществляло ООО УК «Меридиан Сервис» по договорам с застройщиками согласно ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

По мнению заявителя, в нарушение ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации в течении установленного срока со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию, администрация г. Тюмени не провела открытый конкурс.

07.03.2014 группой собственников жилого многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, 217, корп. 1, было проведено собрание собственников помещений в форме совместного присутствия по вопросам выбора способа управления домом. Учитывая, что кворума для проведения собрания не было, было принято решение о проведении общего собрания в форме заочного голосования. 25.03.2014 было проведено голосование в заочной форме, на котором был выбран способ управления – управляющая организация, а также утверждена управляющая организация – ООО УК «Меридиан Сервис». Принятые решения о выборе способа управления многоквартирным жилым домом и управляющей организации были реализованы путем заключения договоров управления с собственниками жилых помещений дома от 01.04.2014.

06.03.2014 группой собственников жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Судоремонтная, 31, было проведено собрание собственников помещений в форме совместного присутствия по вопросам выбора способа управления домом. Учитывая, что кворума для проведения собрания не было, было принято решение о проведении общего собрания в форме заочного голосования. 28.03.2014 было проведено голосование в заочной форме, на котором был выбран способ управления – управляющая организация, а также утверждена управляющая организация – ООО УК «Меридиан Сервис». Принятые решения о выборе способа управления многоквартирным жилым домом и управляющей организации были реализованы путем заключения договоров управления с собственниками жилых помещений дома от 01.04.2014.

11.03.2014 группой собственников жилого многоквартирного дома

расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Судоремонтная, 31, корп.1 было проведено собрание собственников помещений в форме совместного присутствия по вопросам выбора способа управления домом. Учитывая, что кворума для проведения собрания не было, было принято решение о проведении общего собрания в форме заочного голосования. 31.03.2014 было проведено голосование в заочной форме, на котором был выбран способ управления – управляющая организация, а также утверждена управляющая организация – ООО УК «Меридиан Сервис». Принятые решения о выборе способа управления многоквартирным жилым домом и управляющей организации были реализованы путем заключения договоров управления с собственниками жилых помещений дома от 01.04.2014.

14.03.2014 департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени разместил извещение в сети «Интернет» о проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами по следующим адресам: г. Тюмень, ул. Судоремонтная, 31, корп. 1; г. Тюмень, ул. Судоремонтная, 31; г. Тюмень, ул. Широтная, 217, корп. 1 (лоты № 4 и № 10).

31.03.2014 ООО УК «Меридиан Сервис» направило в департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени письма с требованием исключить из конкурса № ОК-002/14 лоты № 4 и № 10, т.к. протоколами общих собраний собственников многоквартирных домов были приняты решения о выборе способа управления домами, а так же выбрана управляющая организация.

Какой-то дополнительной информации от ООО УК «Меридиан Сервис» департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени не запрашивал. Лоты № 4 и № 10 из конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющих организаций исключены не были.

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

- ч. 13. ст. 161 ЖК РФ, предписывающую 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 более 2 месяцев, тем самым они не являются вновь построенными;

- ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, позволяющую 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 – Правила №75), предусматривающий отмену конкурса в случае избрания способа управления многоквартирным домом и его реализации.

Присутствующий на заседании Комиссии представитель ответчика с доводами заявителя не согласился, указав, что проведение конкурса № ОК-002/14 по лотам № 4 и № 10, по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами соответствует действующему законодательству, т.к. п. 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 многоквартирном доме у лиц, принявших участие в выборе способа управления, то соответственно решение об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации не может быть принято.

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](#) ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [ч. 13 ст. 161](#) ЖК РФ, 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 жилые многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, 217, корп. 1; г. Тюмень, ул. Судоремонтная, 31; г. Тюмень, ул. Судоремонтная 31, корп. 1 были введены в эксплуатацию в декабре 2013 года, на основании разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. С данного момента управление многоквартирными жилыми домами осуществляло ООО УК «Меридиан Сервис» по договорам с застройщиками в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ. Согласно ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации в течение установленного данной статьей времени со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию, департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени не провел открытый конкурс.

В период с 25.03.2014 по 31.03.2014 группы собственников жилых многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, 217, корп. 1; ул. Судоремонтная, 31, корп. 1; ул. Судоремонтная, 31 провели голосования собственников помещений в заочной форме, на которых был выбран способ управления – управляющая организация, а так же утверждена управляющая организация – ООО УК «Меридиан Сервис». Принятые решения о выборе способа управления многоквартирными жилыми домами и управляющей организации были реализованы путем заключения договоров управления с собственниками жилых помещений 01.04.2014.

31.03.2014 ООО УК «Меридиан Сервис» направило в департамент городского хозяйства Администрации г. Тюмени письма с требованием исключить из конкурса № ОК-002/14 лоты № 4 и № 10, т.к. было принято решение собственников многоквартирных жилых домов о выборе способа управления и управляющей организации.

Несмотря на полученную информацию, департамент городского хозяйства г. Тюмени не исключил из открытого конкурса № ОК-002/14 от 14.03.2014 по отбору

управляющей организации по управлению жилыми многоквартирными домами лоты № 4 и № 10.

Рассматривая заявленные требования принято во внимание следующее.

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 городского хозяйства администрации г. Тюмени не объявил о проведении конкурса, а сделал это только 14.03.2014, тем самым упустив отведенный срок на 2 месяца.

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.

На момент объявления конкурса № ОК-002/14 от 14.03.2014 способ управления многоквартирными домами, расположенным по адресу: г. Тюмень, ул. Судоремонтная, 31, корп. 1; г. Тюмень, ул. Судоремонтная, 31; г. Тюмень, ул. Широтная, 217, корп. 1, не был выбран и реализован. Решения собственников многоквартирных домов по данным адресам о выборе способа управления домами и управляющей компании были приняты с 25.03.2014 по 31.03.2014. Способ управления домами в виде заключения договоров собственников помещений с ООО УК «Меридиан Сервис» был реализован только 01.04.2014.

Информация о выборе способа управления и его реализации была направлена в адрес департамента 31.03.2014 без приложения удостоверяющих данное решение документов. Таким образом, с учетом установленных обстоятельств и положений [ст. 161](#) ЖК РФ, оснований для отмены конкурса № ОК-002/14 по лотам № 4 и № 10 у департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени не возникло. Департамент не получил в свой адрес документов, свидетельствующих о выборе и реализации способа управления многоквартирными домами, а сроки определенные для запроса необходимой информации в данном случае не установлены.

С учетом изложенного, решение департамента городского хозяйства г. Тюмени об объявлении конкурса № ОК-002/14 (лоты № 4 и № 10) по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами является правомерным.

В ходе рассмотрения данной жалобы, нарушения порядка организации и проведения конкурса, связанного с нарушением порядка размещения информации о торгах, порядка подачи заявок на участие в торгах, не установлено.

Руководствуясь чч. 1,4, 20 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО УК «Меридиан Сервис» на действия департамента городского хозяйства Администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № ОК-002/14 по лотам № 4 и № 10 по отбору управляющей организации многоквартирными домами необоснованной.

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