

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего – заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, членов Комиссии: – главный специалист-эксперт 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 администрации города Хабаровска - на основании доверенности от 10.01.2020 №9.6-11/6;

- КГКУ «Государственный жилищный фонд Хабаровского края» - на основании доверенности от 13.03.2020 №01-18/568

рассмотрев жалобу КГКУ «Государственный жилищный фонд Хабаровского края», материалы дела №8-01/73 (027/01/18.1-320/2020)

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба КГКУ «Государственный жилищный фонд Хабаровского края» на действия Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Аэродромная, д. 21 в г. Хабаровске (извещение №111219/3834650/01).

Как следует из жалобы КГКУ «Государственный жилищный фонд Хабаровского края», по мнению заявителя, Управлением жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска незаконно принято решение об отмене конкурса по отбору управляющей компании (извещение №111219/3834650/01)

Представитель КГКУ «Государственный жилищный фонд Хабаровского края» поддержал доводы указанные в жалобе.

Представитель Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска с доводами жалобы не согласился, по основаниям, изложенным в письменных возражениях от 10.03.2020 №8/3135, дополнительно пояснив,

что снятие многоквартирного дома №21 по ул. Аэродромная принято на основании пункта 39 Постановления правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление №75).

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, рассмотрев материалы дела, пришла к следующим выводам.

Жалоба рассматривается 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) организаторов 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. А также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным Законом от 1.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц».

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 установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) 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.

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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.

Согласно части 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 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. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Согласно части 7 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на

основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

В соответствии с частью 4 статьи 198 ЖК РФ при выполнении требований о размещении указанных сведений в системе и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса, за исключением случая, указанного в части 7 настоящей статьи.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом определены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление № 75).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 Постановления №75 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.

Пунктом 39 Постановления №75 установлено, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

На официальном сайте Российской Федерации <http://torgi.gov.ru> Управлением жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска 11.12.2019 размещено извещение № 111219/3834650/01 о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа «Город Хабаровск» по ул. Аэродромной, д. 21. Срок подачи заявок до 09 час. 50 мин. 14 января 2020 г.

Согласно протоколу от 13.01.2020 №1/1 проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации отменено/аннулировано по причине предоставления документов по выбору и реализации способа управления.

Материалами дела установлено, что в Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска поступили документы о выборе и реализации способа управления многоквартирным домом по адресу ул. Аэродромная, д. 21, в соответствии с протоколом от 21.12.2019 №1 общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Хабаровск, ул. Аэродромная, д. 21 в качестве управляющей организации было выбрано ООО «Сириус», с указанной организацией заключен договор от 20.12.2019.

17.01.2020 главным управлением регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края принято решение №32 о включении многоквартирного дома №21 по ул. Аэродромной, в реестр лицензий Хабаровского края, согласно сведениям, указанным в заявлении ООО «Сириус».

Согласно протоколу от 21.12.2019 №1 общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Хабаровск, ул. Аэродромная, д. 21 в указанном собрании застройщик принимал участие в качестве собственника.

На официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства «ГИС ЖКХ» в разделе «Реестр объектов жилищного фонда» размещена копия договора управления вышеуказанным многоквартирным домом от 20.12.2019 заключенным между ООО «Градъ Сервис» и ООО «Сириус» со сроком действия до 19.12.2022 года.

Таким образом, Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска при наличии соответствующих документов принято решение о снятии многоквартирного дома №21 по ул. Аэродромная с конкурса, что соответствует требованиям пункта 39 Постановления №75.

Вопросы связанные с проведением общего собрания собственников, а также с установлением правомерности принятых общими собраниями собственников решений и протоколов таких собраний, не относятся к компетенции антимонопольного органа.

В данной связи Комиссия Хабаровского УФАС пришла к выводу о законности действий Управления жилищно-коммунального хозяйства и

эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска по отмене конкурса в соответствии с требованиями пункта 39 Постановления №75.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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», Комиссия Хабаровского УФАС России

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу КГКУ «Государственный жилищный фонд Хабаровского края» на действия Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Аэродромная, д. 21 в г. Хабаровске (извещение №111219/3834650/01) необоснованной.

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

