

## РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-1879/2022

17 ноября 2022 года  
Новосибирск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

...

рассмотрев жалобу ООО «Диабаз» (вх.17729-ЭП/22 от 08.11.2022) на действия организатора торгов Администрации Дзержинского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным в Дзержинском районе города Новосибирска, по адресу: ул. Гоголя, 209 (извещение на сайте <https://old.torgi.gov.ru/210922/5126971/01>).

в присутствии <...>

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «Диабаз» (вх.17729-ЭП/22 от 08.11.2022 на действия организатора торгов Администрации Дзержинского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным в Дзержинском районе города Новосибирска, по адресу: ул. Гоголя, 209 (извещение на сайте <https://old.torgi.gov.ru/210922/5126971/01>).

Заявитель сообщает следующее.

Согласно протоколу, отмена торгов произведена по основанию выбора и реализации способа управления собственниками многоквартирного дома. Заявитель обратился в Администрацию Дзержинского района с просьбой предоставить доказательства выбора и реализации способа управления, но в установленный срок запрошенных документов так и не получил.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), решения общего собрания оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными приказом Минстроя РФ от

25.12.2015 № 937/пр. При этом, сведения о многоквартирных домах, которыми управляет лицензиат, подлежат размещению в системе (ч. ч. 1, 2 ст. 198 ЖК РФ). В случае изменения перечня домов, которыми управляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления, лицензиат в течение трёх рабочих дней с даты изменений обязан разместить эти сведения в системе и направить в орган государственного жилищного надзора.

В силу ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ управляющая организация в течение пяти дней с момента получения решений и протокола общего собрания собственников обязана направить эти документы в орган государственного жилищного надзора, который внесёт изменения в реестр лицензий субъектов РФ. Такие изменения считаются подтверждением реализации выбранного способа управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 4 ст. 198 ЖК РФ, при выполнении требований о размещении указанных сведений в системе и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий, управляющая организация имеет право приступить к выполнению обязательств по договору управления многоквартирным домом только с даты внесения таких изменений.

Следовательно, когда возникает вопрос о реализации способа управления собственниками помещений в спорных многоквартирных домах, управляющая организация должна доказать, что собственники выбрали и реализовали способ управления. В данном случае управляющая компания указала, что она заключила договор с собственниками помещений в доме на основании решения общего собрания собственников помещений, но этого недостаточно. На момент рассмотрения ГЖИ НСО не внесло изменений в реестр лицензий данный дом.

Таким образом, на момент рассмотрения заявок не выполнено требований законодательства и не предоставлено сведений, однозначно доказывающих, что способ управления был реализован. В связи с вышеизложенным, конкурсная комиссия должна признать, что избранный собственниками способ управления домом по ул. Гоголя, 209, не реализован на момент проведения конкурсных процедур.

Администрация Дзержинского района г. Новосибирска представила следующие возражения на жалобу ООО «Диабаз».

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом специализированного жилищного фонда по адресу ул. Гоголя, 207 проводился по правилам, установленным 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 - Правила).

Согласно пункту 39 Правил, 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.

Дата проведения конкурса 31.10.2022. До указанной даты - 24.10.2022 ООО НУК «Все дома» были представлены копии Протокола собрания собственников помещений в МКД от 23.10.2022 и Договора управления многоквартирным домом от 23.10.2022. Таким образом, собственниками помещений в МКД выбран и реализован способ управления многоквартирным домом.

Кроме того, указанные документы ООО НУК «Все дома» направило в Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области (далее - ГЖИ НСО) в пределах предусмотренного ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ пятидневного срока.

Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами предусмотрено пунктом 4 части 4 статьи 1 Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Закон о лицензировании) и статьей 192 Жилищного кодекса.

Согласно статье 3 Закона о лицензировании лицензия - это специальное разрешение на право осуществления юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем конкретного вида деятельности (выполнения работ, оказания услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности), которое подтверждается документом, выданным лицензирующим органом. В приказ (распоряжение) лицензирующего органа о предоставлении лицензии или об отказе в предоставлении лицензии и в лицензию включаются сведения о лицензируемом виде деятельности с указанием выполняемых работ, оказываемых услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности (статья 15 Закона о лицензировании).

В связи с этим в лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами не отражаются сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

При этом в соответствии с частью 4 статьи 192 ЖК РФ лицензия действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.

Как следует из содержания части 4 статьи 198 ЖК РФ, лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом при условии заключения договора управления таким домом и выполнения требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации, а также внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат.

В соответствии с частью 2 статьи 195 ЖК РФ реестр лицензий субъекта Российской Федерации должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Из системного толкования вышеуказанных норм права следует, что отсутствие в реестре лицензий сведений о многоквартирном доме, фактическую деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, само по себе не означает недействительность ранее выданной лицензии или осуществление юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем такой деятельности без лицензии.

Указанная правовая позиция изложена в Определении Судебной коллегии по эко номическим спорам Верховного Суда РФ от 24.12.2019 N 302-ЭС19-17595 по делу № А33- 27179/2018, в пункте 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 63(2015), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2015.

Рассмотрев материалы жалобы, выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия Новосибирского У ФАС России установила следующее.

Администрацией Дзержинского района г. Новосибирска объявлен открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным в Дзержинском районе города Новосибирска по адресу: ул. Гоголя, 209.

Подача заявок на участие в конкурсе осуществляется с момента размещения на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) до 10 часов 00 мин «24» октября 2022 года (время Новосибирское).

Дата рассмотрения заявок: с 10 часов 00 мин « 24 » октября 2022 года до 10 часов 00 мин «28 » октября 2022 года (время Новосибирское).

Дата и время проведения конкурса «31 » октября 2022 года.

На участие в конкурсе поступила одна заявка от ООО «Диабаз», что зафиксировано в протоколе вскрытия конвертов с заявками №101 от 24.10.2022.

2022. в администрацию Дзержинского района г. Новосибирска поступило обращение ООО НУК «Все дома» о выборе и реализации жителями многоквартирного дома №209 по ул. Гоголя в Дзержинском районе способа управления многоквартирным домом. ООО НУК «Все дома» представило Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме от 23.10.2022, информацию о заключении собственниками помещений договора управления многоквартирным домом.
2022. Администрация Дзержинского района г. Новосибирска приняла решение об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №209 по ул. Гоголя, на основании пункта 39 Правил.

02.11.2022 приказом ГЖИ НСО №8012/10 от 02.11.2022 многоквартирный дом №209 по ул. Гоголя в г. Новосибирске включен в перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО НУК «Все дома».

В силу абзаца 1 пункта 39 Правил проведения открытого 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Исходя из смысла частей 1,2 статьи 192 ЖК РФ, организации управляют многоквартирными домами на основании соответствующей лицензии, выданной органом государственного жилищного надзора Государственной жилищной инспекции. Под деятельностью по управлению домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг на основании договора с собственниками помещений.

Согласно статье 198 ЖК РФ, сведения о многоквартирных домах, которыми управляет лицензиат, подлежат размещению в ГИС ЖКХ. В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления управляющей организацией в течение трёх рабочих дней со дня изменений обязана разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган Госжилнадзора. Ведомство вносит изменения в реестр лицензий субъекта РФ.

Согласно части 7 статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация приступает к управлению домом не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления при условии, что информация об этом размещена в ГИС ЖКХ, а орган Госжилнадзора внёс изменения в реестр лицензий.

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме вправе в любое время выбрать или изменить способ управления домом на общем собрании, в том числе выбрать новую управляющую организацию. В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ, договор управления с управляющей организацией должны подписать собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов в доме.

Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.12.2019 N 302-ЭС19-17595 по делу N А33-27179/2018 установлено, что осуществление юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем на основании соответствующей лицензии предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в случае, когда в реестре лицензий отсутствуют сведения об адресе многоквартирного дома, управление которым осуществляет лицензиат, не свидетельствует о неправомерном исполнении возложенных на него полномочий.

Также, само по себе отсутствие в реестре лицензий сведений об управлении многоквартирным домом не может рассматриваться в качестве основания для вывода о нереализованности выбранного способа управления и опровергать реализацию способа управления путем оформления протокола и заключения договора управления многоквартирным домом (Определение Верховного суда РФ от 30.11.2020 №305-ЭС20-18834)

Таким образом, принимая во внимание тот факт, что жители выбрали способ управления многоквартирным домом №209 по ул. Гоголя в г. Новосибирске, заключили договор управления указанным многоквартирным домом, ООО НУК «Все дома» в установленном законом порядке направила документы в ГЖИ НСО для включения сведений об управлении указанным многоквартирным домом в реестр лицензии, Комиссия Новосибирского УФАС России принимает довод администрации Дзержинского района г. Новосибирска о реализации жителями способа управления многоквартирным домом.

Следовательно, отказ организатора торгов от проведения конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным в Дзержинском районе города Новосибирска, по адресу: ул. Гоголя, 209, правомерен.

Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях администрации Дзержинского района г. Новосибирска нарушения порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Диабаз» (вх.17729–ЭП/22 от 08.11.2022) на действия организатора торгов Администрации Дзержинского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным в Дзержинском районе города Новосибирска, по адресу: ул. Гоголя, 209 (извещение на сайте <https://old.torgi.gov.ru> 210922/5126971/01) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.