

**Решение**  
**по делу №Т14/48**

Резолютивная часть объявлена 13.05.2014

Решение в полном объеме изготовлено 14.05.2014

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.- заместитель начальника отдела,

в присутствии:рассмотрев дело №Т14/48 по признакам нарушения департаментом городского хозяйства администрации г. Тюмени (625000, г. Тюмень, ул. Первомайская, 20) действующего законодательства при проведении торгов,

представителя заявителя – ООО «Управляющая компания «Ладья» Енгальчева И.С. (доверенность от 03.02. 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 30.04.2014 г. поступила жалоба ООО «УК Ладья» на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени (далее также – Департамент) при проведении конкурса №ОК-002/14 по отбору управляющей организаций для управления многоквартирным домом по лоту № 8 (далее – конкурс).

Заявитель в своей жалобе ссылается на незаконность проведения конкурса № ОК-002/14 (лот № 8) по отбору управляющей организаций для управления многоквартирным домом, т.к. способ управления многоквартирным домом 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 содержании 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 содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании комиссии по рассмотрению дела представитель заявителя доводы, изложенные в жалобе, поддержал, ссылаясь на то, что жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Тюмень, бульвар Бориса Щербины, 14, был введен в эксплуатацию в октябре 2013 года, на основании разрешений на ввод объектов в эксплуатацию № RU72304000-153-рв.

27.12.2013 группой собственников жилого многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Тюмень, бульвар Бориса Щербины, 14, было проведено собрание собственников помещений в форме очного голосования 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. 24.02.2014 было проведено голосование в заочной форме, на котором был выбран способ управления – непосредственное управление, а также утверждена управляющая организация – ООО «УК «Ладья». Принятые решения о выборе способа управления многоквартирным жилым домом и управляющей организации были реализованы путем заключения договора на оказание услуг и выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 4КЛ-14 с собственниками жилых помещений дома от 01.03.2014.

04.04.2014 ООО «УК «Ладья» стало известно о проведении департаментом городского хозяйства администрации г. Тюмени открытого конкурса № ОК-002/14 от 14.03.2014 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тюмень, бульвар Бориса Щербины 14 (лот № 8).

29.04.2014 ООО «УК «Ладья» направило письмо в департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени с требованием исключить из конкурса № ОК-002/14 (лот № 8), на основании того, что собственниками многоквартирного дома избран и реализован способ управления многоквартирным домом.

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

- ч. 13. ст. 161 ЖК РФ предписывающий 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 3 месяцев, тем самым они не являются вновь построенными;

- ч. 4 ст. 161 ЖК РФ позволяющий 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 (лот № 8), по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 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. на момент объявления открытого № ОК-002/14 (лот № 8) в администрации г. Тюмени отсутствовали документы, подтверждающие выбор и реализацию способа управления многоквартирным домом, а также 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 могло 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](http://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](#) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [ч. 13 настоящей статьи](#), 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.

Согласно [п. 2](#) Правил № 75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления.

Комиссией установлено и подтверждено материалами дела, что жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Тюмень, бульвар Бориса Щербины, 14, был введен в эксплуатацию в октябре 2013 года, на основании разрешения на ввод объектов в эксплуатацию № RU72304000-153-рв.

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.

27.12.2013 группой собственников жилого многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Тюмень, бульвар Бориса Щербины, 14, было проведено собрание собственников помещений в форме очного голосования 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. 24.02.2014 было проведено голосование



в заочной форме, на котором был выбран способ управления – непосредственное управление, а также утверждена управляющая организация – ООО «УК «Ладья». Принятые решения о выборе способа управления многоквартирным жилым домом и управляющей организации были реализованы путем заключения договора на оказание услуг и выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 4КЛ-14 с собственниками жилых помещений дома от 01.03.2014.

ООО «УК «Ладья» 29.04.2014г. направило в департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени письмо с требованием исключить из конкурса № ОК-002/14 лот № 8, т.к. было принято решение собственников многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Тюмень, бульвар Бориса Щербины, 14, о выборе способа управления домом и управляющей организации.

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. Как установлено в ходе рассмотрения настоящего дела, в отведенный законом срок департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени не объявил о проведении конкурса, а сделал это только 14.03.2014.

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 многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Тюмень, бульвар Бориса Щербины, 14, был выбран и реализован. Решения собственников многоквартирного дома о выборе способа управления домом и управляющей компании было принято 24.02.2014. Способ управления домами в виде заключения договора собственников помещений с ООО «УК «Ладья» был реализован 01.03.2014.

Информация о выборе способа управления и его реализации, содержащей все необходимые сведения, была направлена в адрес Департамента только 29.04.2014. Таким образом, с учетом установленных обстоятельств, и положений [ст. 161](#) ЖК РФ, оснований отмены конкурса № ОК-002/14 по лоту № 8 у департамента

городского хозяйства администрации г. Тюмени до 29.04.2014г. не возникло, поскольку департамент не получал в свой адрес документы, свидетельствующие о выборе и реализации способа управления многоквартирным домом на момент объявления конкурса. Здесь необходимо отметить, что сроки для принятия решения об отказе от проведения конкурса не установлены

С учетом изложенного, решение департамента городского хозяйства г. Тюмени об объявлении конкурса № ОК-002/14 (лот № 8) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 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.

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Ладья»» на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № ОК-002/14 (лот № 8) 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