

Решение по делу №Т14/28

Резолютивная часть объявлена 21.04.2014

Решение в полном объеме изготовлено 24.04.2014

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 №Т14/28 по признакам нарушения департаментом городского хозяйства администрации г. Тюмени (625000, г. Тюмень, ул. Первомайская, 20) действующего законодательства при проведении торгов,

представителя заявителя - ОАО «Тюменской домостроительной компании» Карелиной Т.А. (доверенность от 21.04.2014 № 61).

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 10.04.2014 г. поступила жалоба ОАО «Тюменская домостроительная компания» на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени (далее также – Департамент) при проведении конкурса №ОК-002/14 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лотам №2 и №5 (далее – конкурс).

Заявитель в своей жалобе ссылается на незаконность проведения конкурса № ОК-002/14 по лотам №2 и №5 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 содержании размещена на 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 в период с октября по ноябрь 2013 г. ОАО «Тюменская домостроительная компания» были построены и введены в эксплуатацию многоквартирные дома для собственных нужд и исключительно за счет собственных средств по следующим адресам: г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 2 ; г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 3 ; г. Тюмень, ул. Д. Менделеева 12. Поскольку ОАО «Тюменская домостроительная компания» являлась не только застройщиком, но и единоличным собственником всех квартир в вышеуказанных домах, то согласно п. 7 ст. 46 Жилищного кодекса РФ была вправе единолично в письменной форме принять решение по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников и выбрать способ управления для всех домов. ОАО «Тюменская домостроительная компания» реализовало возложенное законом право, и выбрала в качестве управляющей организации по всем трем многоквартирным домам ООО «Управляющую компанию Русь», о чем поставила в известность департамент городского хозяйства г. Тюмени уведомлением, которое последний принял к сведению. Какой-то дополнительной информации по данному уведомлению департамент городского хозяйства г. Тюмени от ОАО «Тюменская домостроительная компания» не запрашивал. 19.03.2014 департамент городского хозяйства г. Тюмени разместил извещение в сети «Интернет» о проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами по следующим адресам: г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 2 ; г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 3 ; г. Тюмень, ул. Д. Менделеева 12 (лоты №2 и №5).

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

- п.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 5 месяцев, тем самым они не являются вновь построенными ;

- п. 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.

Также заявитель ссылается на то, что действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени нарушают установленный законом порядок

размещения информации о проведении торгов.

Присутствующий на заседании Комиссии представитель ответчика с доводами заявителя не согласился, указав, что проведение конкурса № ОК-002/14 по лотам №2 и №5 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами соответствует действующему законодательству, т.к. ч.13 ст. 161 ЖК РФ не предусматривает возможности выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления, а императивно устанавливает обязанность органов местного самоуправления по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации.

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 [статьей 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 (пункт 1.3), муниципальное казенное учреждение "Муниципальные закупки города Тюмени" осуществляет техническое обеспечение проведения открытого конкурса (пункт 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 (далее - Правила №75).

В соответствии с частью 4.1. статьи 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 01.01.2012г. 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. N 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 [частью 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 [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 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 (далее - Правила проведения конкурса).

Согласно [п. 2](#) Правил проведения конкурса под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления.

Комиссией установлено и подтверждено материалами дела, что ОАО «Тюменская домостроительная компания» являлась на момент сдачи дома не только застройщиком, но и единственным собственником всех жилых и не жилых помещений расположенных в многоквартирных домах по адресам: г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 2 ; г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 3 ; г. Тюмень, ул. Д. Менделеева 12.

22 октября 2013 года получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU72304000-161-рв расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 2. и принято решение единственного собственника ОАО «Тюменская домостроительная компания» о выборе способа управления домом, а так же управляющей организации.

01 ноября 2013 года получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU72304000-168-рв расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Д. Менделеева 12.и принято решение единственного собственника ОАО «Тюменская домостроительная компания» о выборе способа управления домом, а так же управляющей организации.

15 ноября 2013 года получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU72304000-183-рв расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 3. и принято решение единственного собственника ОАО «Тюменская домостроительная компания» о выборе способа управления домом, а так же управляющей организации.

Данными решениями определен способ управления многоквартирными домами -

управляющая компания; выбрана управляющая компания по управлению эксплуатацией вышеуказанных жилых домов - ООО "Управляющая компания Русь", которая несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ.

В период с 25 октября по 20 ноября 2013 года между ОАО «Тюменская домостроительная компания» и ООО "Управляющая компания Русь" были заключены договоры управления указанными многоквартирными домами, таким образом, было реализовано решение о выборе способа управления многоквартирными домами.

29 октября 2013 года генеральным директором ОАО «Тюменская домостроительная компания» в адрес департамента городского хозяйства г. Тюмени направлено уведомление о том, что единоличным собственником жилого дома по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 2 принято решение о выборе способа управления жилым домом и выборе управляющей компании, которая фактически приступила к эксплуатации дома, в ответ 05.11.2013 от департамента было получено письмо, что указанная информация принята к сведению.

12 ноября 2013 года генеральным директором ОАО «Тюменская домостроительная компания» в адрес департамента городского хозяйства г. Тюмени направлено уведомление о том, что единоличным собственником жилого дома по адресу: г. Тюмень, ул. Д. Менделеева 12 принято решение о выборе способа управления жилым домом и выборе управляющей компании, которая фактически приступила к эксплуатации дома, в ответ 27.11.2013 от департамента было получено письмо, что указанная информация принята к сведению.

Со слов представителя заявителя в отношении дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 3, в адрес департамента так же была направлена информация о выборе способа управления домом и управляющей компании, которая последним принята к сведению.

Несмотря на указанные обстоятельства, департамент городского хозяйства г. Тюмени, без уведомления собственника многоквартирных домов ОАО «Тюменская домостроительная компания» 14.03.2014 объявил о начале процедуры проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению указанными жилыми многоквартирными домами.

Рассматривая заявленные требования принято во внимание следующее.

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 пункта 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.

Вместе с тем, установлено, что способ управления многоквартирными жилыми домами по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 2 ; г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 3 ; г. Тюмень, ул. Д. Менделеева 12 был не только выбран, но и реализован.

Согласно п.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 [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс. Вместе с тем, в отведенный законом срок департамент не объявил о проведении конкурса, а сделал это только 19.03.2014, тем самым упустил отведенный срок на 4 месяца.

Таким образом, публичной процедуре по отбору управляющей организации предшествует сложный юридический состав, включающий в себя [размещение информации о проведении конкурса и уведомление о его проведении](#). Размещению информации о проведении соответствующих публичных процедур (извещение в сети «Интернет») обязательно [должно предшествовать установление факта отсутствия управления многоквартирным домом](#), иначе это противоречит целям правового регулирования полномочий органов местного самоуправления, в части содействия реализации прав собственника по выбору способа управления многоквартирным домом (ч.13 ст. 161 ЖК РФ, п. 1.1, 2.4 Распоряжения Главы Администрации города Тюмени от 29.10.2008 N 456-рг «О департаменте городского хозяйства Администрации города Тюмени»). Таким образом, была размещена информация о проведении конкурса по отбору управляющих организаций (по лотам № 2, 5), которая в соответствии с действующим порядком такого размещения не подлежала размещению без выполнения обязательных условий, что является нарушением порядка размещения информации, т.е. определенной последовательности правил, по которым оно (размещение) осуществляется.

С учетом установленных обстоятельств, и положений [ст. 161](#) ЖК РФ, Правил проведения конкурса у департамента городского хозяйства г. Тюмени обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации по лотам № 2, 5 не возникла, поскольку не было установлено факта отсутствия реализации способа управления многоквартирными домами. К моменту объявления конкурса в домах, расположенных по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 2; г. Тюмень, ул. Широтная 172, корп. 3 ; г. Тюмень, ул. Д. Менделеева 12, собственником был выбран способ управления – управляющая компания - ООО «Управляющая компания Русь», и заключены договора с управляющей компанией, тем самым способ управления был реализован.

С учетом изложенного решение департамента городского хозяйства г. Тюмени об объявлении конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лотам №2 и №5 является **неправомерным**.

Руководствуясь частью 20 ст.18.1, частью 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ОАО «Тюменская домостроительная компания» на действия департамента городского хозяйства г. Тюмени при проведении открытого конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лотам №2 и №5 обоснованной.
2. Признать в действиях департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами нарушение пункта 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, выразившегося в нарушении срока его проведения, нарушение 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, выразившееся в непринятии к сведению информации о том, что ОАО «Тюменская домостроительная компания» реализовало свое право по выбору способа управления и управляющей компании и объявлении конкурса по лотам № 2, 5.
3. Выдать департаменту городского хозяйства г. Тюмени обязательное для исполнения предписание об устранении выявленного нарушения путем исключения лотов №2 и №5 из конкурса № ОК-002/3 от 19.03.2014 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

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