

Генеральному директору ООО
«ЛАВР»

<...>

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

ул. Киевская, д.77/4, офис 306,
г. Симферополь, Республика
Крым, 295034

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы e-mail: geu2019@mail.ru

по Оренбургской области

Адрес места нахождения: г.Оренбург,
ул.Краснознаменная, 22

Главе администрации
г. Оренбурга

<...>

Почтовый адрес: 460046, г.Оренбург, ул. 9 Января, 64

тел. (3532) 78-66-17, факс (3532) 77-80-70

ул. Советская, д.60, г. Оренбург,
460000

e-mail: to56@fas.gov.ru

_____ № _____
На № _____ от _____

e-mail: general@admin.orenburg.ru

e-mail: ugkh@admin.orenburg.ru

Решение принято «11» марта 2021г.

В полном объеме изготовлено «16» марта 2021г.
Оренбург

г.

Решение по делу № 056/01/18.1-260/2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по
Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных
ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 03.02.2020 № 9) в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...>членов Комиссии: ведущего специалиста-эксперта антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей <...>специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>

в присутствии представителя заявителя – <...> (доверенность в материалах дела);

в присутствии представителя администрации г. Оренбурга в лице Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга – <...> (доверенность в материалах дела);

рассмотрев дистанционно посредством видеоконференцсвязи жалобу ООО «ЛАВР» (вх. № 2066 от 02.03.2021) на действия администрации г. Оренбурга в лице Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом г. Оренбург, ул. Поляничко 11/3 (извещение № 180121/3324284/02 от 18.01.2021г. лот № 1).

УСТАНОВИЛА:

02.03.2021г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба ООО «ЛАВР» на действия администрации г. Оренбурга в лице Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Оренбурга при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом г. Оренбург, ул. Поляничко 11/3 (извещение № 180121/3324284/02 от 18.01.2021г. лот № 1) адрес сайта, на котором размещена конкурсная документация: <http://www.torgi.gov.ru>.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю, организатору торгов направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 1836, № 1837 от 04.03.2021).

Рассмотрение жалобы назначено на 11 марта 2021 г. на «10» часов «30» минут.

В ходе рассмотрения жалобы заявитель доводы, изложенные в жалобе, поддержал в полном объеме, указал, что действия администрации г. Оренбурга (в лице УЖКХ администрации г. Оренбурга) по отмене конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом г. Оренбург, г. Оренбург, ул. Поляничко 11/3 (извещение № 180121/3324284/02 от 18.01.2021г. лот № 1) по основанию – поступление в адрес УЖКХ администрации г. Оренбурга документов, подтверждающих выбор и реализацию способа управления многоквартирным домом 11/3 по ул. Поляничко собственниками помещения, не правомерны и нарушают требования, установленные Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации.

По мнению заявителя, организатор должен был провести конкурентную процедуру по выбору управляющей организации. Договор на управление многоквартирным домом по указанному адресу был принят без решения общего собрания собственников помещения, что указывает на его незаконность.

Представитель Администрации г. Оренбурга в лице УЖКХ администрации г. Оренбурга с доводами жалобы не согласилась и указала на то, что организатор конкурса действовал в соответствии с нормами законодательства.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующему:

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей компании по управлению многоквартирными жилыми домами органом местного самоуправления определен в Постановлении Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила).

Согласно ч. 4 ст. 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.

В соответствии с 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, за исключением случая, предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации. 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. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 56-301000-047-2020 от 29.12.2020г. многоквартирный дом расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Поляничко д. 11/3 введен в эксплуатацию 29.12.2020г.

18.01.2021 года на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение № 180121/3324284/02 о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом г. Оренбург, ул. Поляничко д. 11/3, конкурс проводится на основании ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Срок приема заявок на участие подаются с 18.01.2021 по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, д. 216, каб. 304, дата и время вскрытия конвертов: 19.02.2021г. в 15:30, дата рассмотрения заявок: 24.02.2021г. в 15-00, дата проведения конкурса: 26.02.2021г. в 15-30 ч. по адресу г. Оренбург, ул. Пролетарская, д. 216, 4 этаж.

Согласно Протоколу №1 вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению № 180121/3324284/02 от 19.02.2021г. на участие в конкурсе поступили 2 заявки от ООО «ЛАВР», ООО «ЛистЖилСервис».

25.02.2021г. в адрес УЖКХ администрации г. Оренбурга от ООО «ЛистЖилСервис» поступило письменное уведомление (вх.№ 01-25/2064/ от 25.02.2021г.) (с копиями протокола от 24.02.2021г. и договора управления б/н от 01.03.2021.) в котором сообщается, что собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Оренбург, ул. Поляничко д. 11/3 проведено внеочередное общее собрание, по итогам голосования заключен договор управления между ООО «ЛистЖилСервис» и собственниками помещений в многоквартирном доме. Также ООО «УК «ЛистЖилСервис» просит отменить объявленный открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления МКД расположенного по адресу г. Оренбург, ул. Поляничко д. 11/3 в связи с тем, что собственниками МКД реализовано право выбора способа управления и управляющей организации.

04.03.2021 года УЖКХ администрации г. Оренбурга принято решение об отмене/аннулировании проведения конкурса в связи с поступлением документов, подтверждающих выбор и реализацию способа управления многоквартирным домом по адресу г. Оренбург, ул. Поляничко д. 11/3 собственниками помещений, размещено на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>.

При этом согласно п. 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.

Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

В материалы дела были предоставлены протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме г. Оренбург, ул. Поляничко д. 11/3 проведенного в форме очно-заочного голосования от 24.02.2021г. и договор управления многоквартирным домом № б/н от 01.03.2021г. заключенным между ООО «ЛистЖилСервис» и собственниками помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Оренбург, ул. Поляничко д. 11/3. Согласно п. 1 договора, договор был заключен на основании решения общего собрания собственников помещения, в целях обеспечения управления многоквартирным домом надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также обеспечения жителей дома коммунальными услугами (протокол б/н от 24.02.2021г.).

Собственники, являющиеся одной стороной договора, подписавшие данный договор, указаны в Приложении № 1 (реестр собственников), общее количество голосов собственников, подписавших договор управления, составляет 69,24% от общего числа голосов собственников помещений в МКД № 11/3 по ул. Поляничко.

Таким образом, согласно предоставленным документом, собственниками помещений многоквартирного дома г. Оренбург, ул. Поляничко д. 11/3 было реализовано право выбора способа управления многоквартирным домом.

Кроме того, компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений установлена частью 1 статьи 4 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой в обязанности администрации не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общих собраний собственников в многоквартирных домах.

Таким образом, администрация не правомочна давать оценку законности и легитимности проведенного собрания, она не вправе самостоятельно делать вывод о наличии либо отсутствии нарушений при проведении собрания по выбору способа управления. Собрание может быть признано недействительным только по решению суда. Без решения суда администрация не могла сделать выводы о законности либо незаконности проведенного собрания, поскольку это означало бы превысить свои полномочия.

Данная позиция Оренбургского УФАС России подкрепляется постановлением Третьего Арбитражного апелляционного суда от 05.12.2017 по делу № А33-9752/2017.

На момент рассмотрения дела сведений об оспаривании в суде протокола и договора заключенного собственниками с ООО «ЛистЖилСервис» по управлению многоквартирным домом по адресу г. Оренбург, ул. Поляничко д. 11/3 в антимонопольный орган не поступало.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб приходит к выводу о необоснованности довода жалобы ООО «ЛАВР» (вх. № 2066 от 02.03.2021).

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1 Федерального

закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия
Управления Федеральной антимонопольной службы по
Оренбургской области по рассмотрению жалоб,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЛАВР» на действия администрации г. Оренбурга (в лице УЖКХ администрации г. Оренбурга) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенного по адресу г. Оренбург, ул. Поляничко 11/3 (извещение № 180121/3324284/02 от 18.01.2021г. лот № 1) необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Оренбургского УФАС России (исх. 1837 от 04.03.2021).

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.