

6 мая 2016 года

г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

председатель Комиссии: – заместитель руководителя Приморского УФАС России;

члены Комиссии: – начальник отдела контроля торгов; – специалист 1 разряда,

рассмотрев жалобу

в присутствии:

от Администрации города Владивостока управления содержания жилищного фонда г. Владивостока –

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба гр-ки В. на действия организатора торгов – Управления содержания жилищного фонда администрации г. Владивостока при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Владивостокского городского округа по лоту № 22 (извещение № 040416/3995331/01) (далее – Конкурс).

По мнению Заявителя, Организатор торгов принял неправомерное решение о проведении Конкурса, поскольку до дня проведения Конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: ул. Посьетская, 19, г. Владивосток, был выбран и реализован способ управления этим домом. В качестве способа управления собственниками помещений в данном доме было выбрано управление управляющей организацией. Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 24.04.2015 в качестве управляющей организации была избрана ООО «Жилищная реформа», с которой и был заключен договор управления данным домом. На основании изложенного Заявитель просит признать Конкурс недействительным.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения, в обоснование пояснил, что Организатору торгов не было представлено документов, подтверждающих реализацию выбора способа управления.

Оценив доводы, изложенные Заявителем, Организатором торгов, имеющиеся письменные доказательства по Конкурсу, Комиссия установила следующее.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом регулируется «Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 32 Постановления Правительства № 75, информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru

В соответствии с пунктом 3 Правил, Конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

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;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В силу пункта 39 Правил, 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.

Как указал представитель Организатора торгов, в соответствии с представленным 11.03.2015 ему протоколом от 27.02.2015 № 3 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 19 по ул. Посьетской в г. Владивостоке был выбран способ управления домом в виде управления управляющей организацией ООО «Жилищная реформа». Согласно Федеральному закону от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 255-ФЗ) с 1 мая 2015 г. деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. Согласно пункту 1 статьи 7 Федерального закона № 255-ФЗ юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается. На территории Приморского края органом, осуществляющим государственный жилищный надзор, является Государственная жилищная инспекция Приморского края (далее - ГЖИ). Согласно информации, размещенной на официальном сайте ГЖИ www.primorsky.ru, 28.04.2015 управляющей организацией ООО «Жилищная реформа» получена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, при этом многоквартирный дом № 19 по ул. Посьетской в указанной лицензии отсутствовал. В процессе подготовки конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 19 по ул. Посьетской в г. Владивостоке Управлением был сделан запрос в ГЖИ о включении данного многоквартирного дома в реестр домов, в отношении которых лицензиатом осуществляется деятельность по управлению. Согласно полученному ответу на запрос из ГЖИ от 01.03.2016, вышеназванный многоквартирный дом в указанном реестре отсутствует. Учитывая изложенное, Управлением в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», постановлением главы администрации г. Владивостока от 27.09.2007 № 2420 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» 04.04.2016 был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 19 по ул. Посьетской в г. Владивостоке. В рамках подготовки конкурсной документации организатор конкурса по форме, установленной Правилами, составил Акт в отношении многоквартирного дома № 19 по ул. Посьетской в г. Владивостоке на основании технической документации, имеющейся в распоряжении администрации города Владивостока. Указанный Акт

является неотъемлемой частью конкурсной документации и заверен организатором конкурса в установленном действующим законодательством порядке. Информация по размерам площадей всех помещений и земельного участка, количеству квартир, нежилых помещений и помещений общего пользования указана в Акте в строгом соответствии с имеющимся в Управлении техническим паспортом.

В соответствии с пунктом 39 Правил, конкурс не должен проводиться только при условии, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом. Возможность проведения открытого конкурса не связана с определением лишь момента принятия решения на общем собрании о выборе способа управления многоквартирным домом. Конкурс не должен проводиться только при условии, что в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

При этом исходя из положений Жилищного кодекса РФ, с реализацией решения о выборе способа управления многоквартирным домом жилищное законодательство связывает не только заключение собственниками помещений договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, но и включение сведений о таком многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, поскольку только наличие таких сведений в лицензии ООО «Жилищная реформа» дает право осуществления последней деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Посьетская, 19, г. Владивосток.

Поскольку на день проведения Конкурса сведения о многоквартирном доме, расположенного по адресу: ул. Посьетская, 19, г. Владивосток отсутствовали в лицензии ООО «Жилищная реформа», то Организатор торгов правомерно пришел к выводу о том, что выбранный собственники помещений в данном многоквартирном не был реализован в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При таких обстоятельствах, Комиссия считает доводы, изложенные Заявителем, необоснованными.

Комиссия принимала решение исходя из представленных Заявителем и Ответчиком документов.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

признать жалобу гр-ки В. не обоснованной.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.