

РЕШЕНИЕ

«18» октября 2016 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии:	Стельмах С.В. – заместитель руководителя управления; Полякова Ю.А. – начальник отдела контроля органов власти;
	Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;
Члены Комиссии:	Чубуков А.А. – начальник отдела судебной и правовой работы;
	Кириллова И.Г. – главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти.

при участии:

- <...> – представителя управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово;

- <...> – представителя ООО «Квартал-Премиум»;

- <...> – представителя ООО «Квартал-Премиум».

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ООО «Квартал-Премиум» и материалы по жалобе № 143/11-18.1-2016,

УСТАНОВИЛА:

07.10.2016 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба ООО «Квартал-Премиум» на действия организатора торгов – управления жилищно-

коммунального хозяйства администрации г. Кемерово при организации и проведении открытого конкурса № ОК-17/16-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в неправомерной отмене конкурса № ОК-17/16-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение было опубликовано 22.08.2016 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru> № 190816/2648445/01).

Уведомлением от 11.10.2016 г. № 11/9240 рассмотрение жалобы ООО «Квартал-Премиум» было назначено на 18.10.2016 г. на 09 часов 30 минут.

На заседании комиссии, состоявшемся 18.10.2016 г., представитель ООО «Квартал-Премиум» поддержала доводы, изложенные в жалобе от 07.10.2016 г., а также сообщила, что управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово неправомерно был отменен конкурс № ОК-17/16-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, так как протоколы общих собраний собственников многоквартирных домов не были опубликованы на официальном сайте торгов в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru>.

Представитель ООО «Квартал-Премиум» также сообщила, что процедура проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а, является незаконной, поскольку право собственности граждан на жилые помещения не оформлено, в связи с чем у организатора конкурса отсутствовали основания для отмены конкурса на основании, представленного ООО «УК «Мой город № 1», протокола общего собрания собственников в многоквартирном доме и договора управления многоквартирным домом.

Представитель заявителя также указала на обязанность органа местного самоуправления осуществлять проверку достоверности сведений, содержащихся в протоколах общего собрания собственников многоквартирного дома.

Представитель управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово на заседании комиссии Кемеровского УФАС России, состоявшемся 18.10.2016 г., с доводами, изложенными в жалобе ООО «Квартал-Премиум», не согласилась и пояснила, что открытый конкурс № ОК-17/16-УО по отбору управляющей организации для управления домами по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а), **был проведен в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации, а также** Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 (далее - Правила).

Изучив имеющиеся материалы по жалобе № 143/11-18.1-2016, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

22.08.2016 г. на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru было опубликовано информационное сообщение о проведении открытого конкурса № ОК-17/16-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а). Дата проведения конкурса – 29.09.2016.

22.09.2016 г. в управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово для участия в конкурсе № ОК-17/16-УО поступила заявка: ООО УК «Город», 23.09.2016 – заявка от ООО «Квартал-Премиум», 26.09.2016 – заявки от ООО «УК «Мой город № 1», ООО «Жилстройсервис ФПК».

22.09.2016 в адрес управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово от ООО «УК «Мой город № 1» поступила информация о выборе способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а.

Протоколом общего собрания от 22.09.2016 собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а, выбран способ управления многоквартирным домом - управляющая организация ООО «УК «Мой город № 1».

22.09.2016 между управляющей организацией ООО «УК «Мой город № 1», и собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а, заключен договор управления соответствующим домом.

26.09.2016 г. состоялась процедура вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а).

27.09.2016 управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово, учитывая, что владельцы помещений в указанном доме определились со способом управления многоквартирным домом, выбрали управляющую компанию, заключили договор управления домом, открытый конкурс № ОК-17/16-УО по отбору управляющей организации для управления домом по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а) был отменен на основании пункта 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

Выбор способа управления многоквартирным домом регламентирован статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 3 данной статьи способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 соответствии с частью 13 указанной статьи 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.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75.

[Абзацем 1 пункта 39](#) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации), предусмотрено, 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.

[Решением](#) Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 [абзац 1 пункта 39](#) Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации 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.

Таким образом, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться только при условии, что до его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим домом.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а, приняли решение, оформленное протоколом общего собрания № 1 от 22 сентября 2016 г., о выборе способа управления многоквартирным домом и управляющей организации ООО «УК «Мой город № 1».

Управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а, осуществляется ООО «УК «Мой город № 1» на основании договора управления многоквартирным домом от 22.09.2016, заключенным с собственниками помещений в указанном доме в соответствии с протоколом общего собрания № 1 от 22 сентября 2016 г.

Также установлено, что между ООО «УК «Мой город № 1» и собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Кемерово, Химиков, 47а, заключен агентский договор на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, что свидетельствует о реализации собственниками принятого решения.

Согласно части 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Установлено, что решение о выборе способа управления многоквартирным домом, оформленное протоколом от 22.09.2016 очно-заочного собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а, а равно, как и заключенный 22.09.2016 договор управления многоквартирным домом никем не оспорены, недействительными в судебном порядке не признаны.

Кроме того, компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений установлена в [части 1 статьи 14](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой в обязанности администрации не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общих собраний собственников в многоквартирных домах.

Принимая во внимание то обстоятельство, что собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали решение о выборе способа управления домом, Комиссия по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров Кемеровского УФАС России приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае у управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово отсутствовали основания для проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления спорным многоквартирным домом, а также о законности действий организатора торгов по отмене открытого конкурса ОК-17/16-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а).

Кемеровское УФАС России считает довод представителя ООО «Квартал-Премиум»

о том, что протокол общего собрания № 1 от 22 сентября 2016 г. не имеет юридической силы, поскольку к моменту проведения его инициаторы не зарегистрировали право собственности на жилые помещения, необоснованным исходя из следующего:

Участие в голосовании лиц, владельцев помещений на основании договоров долевого участия в строительстве и актов приема-передачи во исполнение указанных договоров, но не зарегистрировавшими своих прав на дату проведения собрания, является правомерным, поскольку права и обязанности по содержанию помещений и общего имущества многоквартирного дома возникли у участников долевого строительства с момента передачи имущества. После передачи им жилых помещений у них возникло право зарегистрировать свое право собственности и обязанность по содержанию переданного имущества и общего имущества в многоквартирном доме.

Вопросы по содержанию общего имущества, поставленные на голосование на общем собрании, затрагивают права и законные интересы указанных лиц, их отстранение от участия в голосовании исключило бы возможность принятия решений, отнесенных к компетенции общего собрания собственников.

Рассмотрение вопросов о правомерности проведения общего собрания собственниками многоквартирного дома не входит в компетенцию антимонопольного органа.

По факту неопубликования управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, 47а от 22.09.2016 на официальном сайте торгов в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru> необходимо отметить, что в соответствии с положениями Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75, на официальном сайте торгов в сети Интернет по адресу: <http://torgi.gov.ru> подлежит опубликованию следующая информация:

- о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами;
- извещение об отказе от проведения конкурса;
- конкурсная документация;
- протокол вскрытия конвертов;
- протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе;
- протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;

Опубликование протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов на официальном сайте торгов в сети Интернет по адресу:

<http://torgi.gov.ru> Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75, не предусмотрено.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу ООО «Квартал-Премиум» необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

С.В. Стельмах

Ю.А. Полякова

В.В. Наумова

Члены Комиссии:

А.А. Чубуков

И.Г. Кириллова