

Р Е Ш Е Н И Е

по делу №Т15/197

28.09.2015

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов, рассмотрев дело № Т15/197 по признакам нарушения департаментом городского хозяйства администрации г. Тюмени (625000, г. Тюмень, ул. Первомайская, 20) действующего законодательства при проведении торгов,

в присутствии представителей:

заявителя – ООО УК «Мегаполис»,

заинтересованного лица – ООО УК «Высотки»,

ответчика – департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 18.09.2015 поступила жалоба ООО УК «Мегаполис» (далее также – заявитель, общество) на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени (далее также – департамент) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № КО-037/15, (далее – конкурс) по лотам №№ 6,7,8 (извещение № 300715/2597136/01).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 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/> а также на официальном сайте торгов <http://www.torgi.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 пояснил, что общество считает незаконными действия департамента по проведению указанного конкурса по лотам №№ 6,7,8 в отношении многоквартирных домов (далее – МКД) по адресам: г. Тюмень, ул. Червишевский тракт, 21, к.1,к.2, к.3, поскольку собственниками помещений в указанных МКД выбран и реализован способ управления домами на общих собраниях собственников помещений.

15.09.2015 ООО УК «Мегаполис» направило в адрес департамента письмо с данной информацией и подтверждающими документами, однако департамент не принял информацию к сведению и не отменил конкурс

Присутствующий в заседании комиссии представитель ответчика с доводами жалобы не согласился, пояснив, что до подведения итогов конкурса по лотам №№ 6, 7, 8 в адрес департамента не поступало документов, подтверждающих факт выбора и реализации жильцами МКД, расположенных по адресам: г. Тюмень, ул. Червишевский тракт, 21, к.1,к.2, к.3, способа управления, а также документов, подтверждающих право собственности на помещения в данных МКД у лиц, принявших участие в собраниях собственников помещений.

Таким образом, у департамента отсутствовали основания для отмены конкурса в отношении данного МКД.

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» 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 - 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.

Согласно п. 3.4.8 Положения о департаменте городского хозяйства администрации г. Тюмени, утв. распоряжением Главы администрации г. Тюмени от 29.10.2008 № 456-рг департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени организует проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии со [статьей 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 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 (далее – Регламент).

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 (далее – Правила проведения конкурса).

30.07.2015 департаментом на официальном сайте торгов РФ www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение о проведении конкурса № КО-047/15 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 300715/2597136/01). Предметом лотов №№ 6, 7, 8 конкурса являются МКД, расположенные следующим по адресам:

- г. Тюмень, ул. Червишевский тракт, д.21, корп.1;
- г. Тюмень, ул. Червишевский тракт, д.21, корп.2;
- г. Тюмень, ул. Червишевский тракт, д.21, корп.3.

Комиссией установлено и подтверждено материалами дела, что 30.06.2015 были выданы разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, являющихся предметами лотов конкурса №№ 6, 7, 8.

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.

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.

Согласно информации, содержащейся в разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию, застройщиком МКД, являющихся предметами лотов конкурса №№ 6, 7, 8, является ОАО Центр недвижимости «Апельсин».

В соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ 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, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Так, в материалы жалобы заявителем был представлен договор управления многоквартирными домами от 01.07.2015 № 18/2015, заключенный между ООО Центр недвижимости «Апельсин» (застройщик) и ООО УК «Мегаполис» (управляющая компания).

Согласно положениям указанного договора, настоящий договор заключен застройщиком и управляющей компании в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ с целью оказания услуг и выполнению работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД расположенных по адресам: г. Тюмень, ул. Червишевский тракт, д.21, корп.1, ул. Червишевский тракт, д.21, корп.2, ул. Червишевский тракт, д.21, корп.3, до выбора управляющей компании собственниками помещений (пп. 1.2, 2.1 договора).

09.07.2015 департамент в адрес застройщика направил письмо с просьбой

предоставить в его адрес информацию об обслуживающей МКД организации, а также заполнить акты о состоянии общего имущества собственников МКД, расположенных по адресам: г. Тюмень, ул. Червишевский тракт, д.21, корп.1, ул. Червишевский тракт, д.21, корп.2, ул. Червишевский тракт, д.21, корп.3 до 23.07.2015, - для внесения указанной информации в извещение о проведении конкурса, а также для уведомления управляющей организации о факте проведения в отношении данных домов конкурса по отбору управляющей организации (исх. письмо № 32-08-3111/5 от 09.07.2015).

Таким образом, застройщик был надлежащим образом уведомлен департаментом, что в отношении МКД в соответствии с действующим законодательством планируется провести конкурс по отбору управляющей организации. Между тем, как пояснил представитель департамента в заседании Комиссии, указанный запрос департамента был проигнорирован застройщиком и необходимые для подготовки извещения документы в адрес департамента предоставлены не были.

Руководствуясь принципом добросовестности, действуя в интересах собственников помещений МКД, застройщик должен был проинформировать ООО УК «Мегаполис» о факте проведения конкурса, однако, со слов представителя заявителя, этого сделано не было.

В материалы дела заявителем представлены протоколы, поименованные как протоколы общих собраний собственников помещений МКД, расположенных по адресам: Тюмень, ул. Червишевский тракт, д.21, корп.1 (от 21.08.2015), ул. Червишевский тракт, д.21, корп.2 (от 26.08.2015), ул. Червишевский тракт, д.21, корп.3 (от 21.08.2015). Согласно данным протоколам, собственниками помещений МКД был выбран способ управления МКД – управляющая организация, в качестве которой была избрана управляющая организация - ООО УК «Мегаполис». Кроме того, заявителем в материалы жалобы были приложены договоры управления МКД, заключенные ООО УК «Мегаполис» с частью собственников помещений в период с 21.08.2015 по 01.09.2015.

Согласно извещению о проведении конкурса датой окончания подачи заявок является 01.09.2015, датой подведения итогов 09.09.2015.

01.09.2015 конкурсной комиссией была проведена процедура вскрытия конвертов с заявками, поступившими на участие в конкурсе. Согласно протоколу № 1 от 01.09.2015 на участие в конкурсе по лотам №№ 6, 7, 8 поступили по 4 заявки.

Согласно протоколу подведения итогов конкурса № 6 от **09.09.2015** победителем конкурса по лотам №№ 6, 7, 8 было признано ООО УК «Высотки».

15.09.2015 в адрес департамента от ООО УК «Мегаполис» поступило письмо с требованием отменить результаты конкурса по лотам №№ 6, 7, 8 в связи с тем, что собственниками помещений МКД был выбран и реализован способ управления (исх. № 941/15 от 15.09.2015, вх. № 32-06-4591/5 от 15.09.2015) с приложением копий протоколов собраний собственников помещений и договоров управления МКД, заключенных ООО УК «Мегаполис» с частью собственников помещений.

Таким образом, ООО УК «Мегаполис» направил в адрес департамента информацию о выборе и реализации собственниками помещений способа

управления МКД уже **после подведения последним итогов конкурса.**

Согласно п. 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива **в течение 5 рабочих дней направляет** организации, ранее управлявшей таким домом, **а также в** орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, **орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.** Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес.

Здесь следует отметить, что изначально конкурс состоял из 8 лотов, т.е. предметами лотов конкурса являлись 8 МКД. **До подведения итогов** указанного конкурса по лотам №№ 1-5 в адрес департамента поступила информация о том, что собственниками помещений МКД, являющихся предметами данных лотов выбран и реализован способ управления, на основании чего департамент принял решение об отмене дальнейшей процедуры проведения конкурса по данным лотам (протоколы конкурса №№ 2, 3, 5).

Ввиду того, что до даты проведения открытого конкурса (09.09.2015) в адрес департамента не поступала информация о выборе и реализации собственниками помещений МКД способа управления, то, соответственно, у департамента отсутствовали основания для прекращения дальнейшей процедуры проведения конкурса по лотам №№ 6, 7, 8, на основании чего Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода заявителя, касающегося неправомерности действий департамента, выразившихся в отказе отменить итоги конкурса по данным лотам.

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО УК «Мегаполис» на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № КО-037/15, по лотам №№ 6,7,8 (извещение № 300715/2597136/01) необоснованной.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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