

жалоба ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВСЕРВИС"

о нарушении антимонопольного законодательства

Управлением жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы при проведении открытых **конкурсов на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, собственники помещений в многоквартирных домах, право на управление общим имуществом которых является предметом конкурса, не избрали в соответствии со ст.161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом, либо избранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не реализован**

г. Тула

Резолютивная часть решения оглашена "03" июля 2015 года

В полном объеме решение изготовлено "08" июля 2015 года

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, в составе: < --- >

рассмотрев в присутствии представителей: Организатора торгов – управления жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы; администрации города Тулы; Государственной жилищной инспекции Тульской области; ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВСЕРВИС" жалобу ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВСЕРВИС" на действия/бездействие Организатора торгов – управления жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы (300041, г. Тула, Центральный пер., д.9) при организации и проведении торгов – открытых **конкурсов на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, собственники помещений в многоквартирных домах, право на управление общим имуществом которых является предметом конкурса, не избрали в соответствии со ст.161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом, либо избранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не реализован, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции"**,

УСТАНОВИЛА:

24.06.2015г. в Тульское УФАС России поступила жалоба ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВСЕРВИС" (далее – Заявитель, ООО "УК ДОМСЕРВИС") на действия/бездействие Организатора торгов – управления жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы (300041, г. Тула, Центральный пер., д.9) при организации и проведении торгов – открытых конкурсов на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, собственники помещений в многоквартирных домах, право на управление общим имуществом которых является предметом конкурса, не избрали в соответствии со ст.161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом, либо избранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не реализован (далее – торги).

Информация о проведении торгов была размещена на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru/>.

Заявитель полагал, что действия/бездействие Организатора торгов нарушают установленный нормативными правовыми актами порядок организации и проведения торгов, а именно – Организатор торгов не отказался от проведения торгов в отношении многоквартирных домов, собственники помещений которых выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом.

Заявитель указал, что собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных в г. Туле по адресам:

-ул. 9 Мая, д.5;

-ул. Белкина, д.6а, 25, 29б;

-ул. Болдина, д.112а, 114а;

-ул. Демонстрации, д.138, 146а;

-ул. Степанова, д.33;

-ул. Дм. Ульянова, д.12, 12 к.2, 18, 20, 20а, 22,

на общих собраниях выбрали способ управления – управление ООО "УК ДОМСЕРВИС" и заключили с ним договоры управления, согласно которым ООО "УК ДОМСЕРВИС" обязано приступить к управлению вышеперечисленными домами с 01.06.2015г.

Кроме того, Заявитель указывает, что администрация города Тулы отказала в исключении многоквартирных домов, перечисленных в жалобе Заявителя, из приложения к постановлению администрации города Тулы от 30.04.2015 № 2331 "О

предоставлении муниципальной преференции МУП "РЕМЖИЛХОЗ".

Жалоба ООО "УК ДОМСЕРВИС" была принята к рассмотрению Тульским УФАС России.

Информация о поступлении жалобы была размещена на официальном сайте Тульского УФАС России – <http://tula.fas.gov.ru> /.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссия установила следующее.

Пунктом 1 постановления администрации города Тулы от 27.05.2015 № 2821 "О мерах по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в муниципальном образовании город Тула" (далее – постановление № 2821) управление жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы – отраслевой (функциональный орган администрации города Тулы – определено организатором открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в муниципальном образовании город Тула, за исключением функций по созданию конкурсной комиссии и определению порядка работы конкурсной комиссии.

в соответствии с пунктом 4 постановления № 2821 управление жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы совершает необходимые действия по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, предусмотренные 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".

На официальном сайте торгов [http://torgi.gov.ru/](http://torgi.gov.ru) Организатором торгов были размещены извещения о проведении торгов:

-№ 030615/2801104/01 (дата публикации извещения 04.06.2015г.), в состав лота № 7 которого включен многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. 9 Мая, д.5;

-№ 040615/2801104/01 (дата публикации извещения 04.06.2015г.), в состав лота № 1 которого включены многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Тула, ул. Дм. Ульянова, дома №№ 12, 12 к.2, 18, 20, 20а, 22; ул. Демонстрации, дома №№ 138, 146а;

-№ 090615/2801104/02 (дата публикации извещения 04.06.2015г.), в состав лота № 13 которого включен многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Степанова, 33;

-№ 070615/2801104/01 (дата публикации извещения 07.06.2015г.), в состав лота № 4 которого включены многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Тула, ул. Болдина, дома №№ 114а, 112а; ул. Белкина, д.29б;

-№ 070615/2801104/01 (дата публикации извещения 07.06.2015г.), в состав лота № 5 которого включен многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул.

Белкина, д.25;

-№ 070615/2801104/01 (дата публикации извещения 07.06.2015г.), в состав лота № 6 которого включен многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Белкина, д.6а.

ООО "УК ДОМСЕРВИС" в адрес главы администрации города Тулы Авилова Е.В. направило письма от 22.05.2015г. № 85, 29.05.2015г. № 114, 15.05.2015г. № 71, 29.05.2015г. № 128, 26.05.2015г. № 101, 29.05.2015г. № 134, 29.05.2015г. № 121, 29.05.2015г. № 118, 15.05.2015г. № 75, 25.05.2015г. № 94, 22.05.2015г. № 87, 15.05.2015г. № 66, 29.05.2015г. № 131, 15.05.2015г. № 68, 28.05.2015г. № 108, которыми уведомило о выборе собственниками помещений в вышеперечисленных многоквартирных домах и о заключении ими с Заявителем договоров управления. К указанным письмам прилагались копии протоколов общих собраний и копия лицензии, выданной ООО "УК ДОМСЕРВИС" и позволяющей ему осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами.

Также ООО "УК ДОМСЕРВИС" в адрес начальника управления жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы Анисимова Г.Е. направило письма от 22.05.2015г. № 84, 29.05.2015г. № 113, 15.05.2015г. № 70, 29.05.2015г. № 126, 26.05.2015г. № 100, 29.05.2015г. № 136, 29.05.2015г. № 122, 29.05.2015г. № 117, 25.05.2015г. № 92, 22.05.2015г. № 88, 29.05.2015г. № 130, 28.05.2015г. № 111, которыми уведомило о выборе собственниками помещений в вышеперечисленных многоквартирных домах способа управления и о заключении ими с Заявителем договоров управления, а также приложило копии протоколов общих собраний и копию лицензии. В данных письмах, сославшись на пункт 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила проведения конкурса), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, ООО "УК ДОМСЕРВИС" указало о том, 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.

Повторно в адрес начальника управления жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы Анисимова Г.Е. ООО "УК ДОМСЕРВИС" направило письмо от 01.06.2015г. № 160, которым уведомило, что данная организация с собственниками помещений в 15 вышеперечисленных многоквартирных домах заключила договора управления, вступающие в силу с 01.06.2015г. К указанному письму были приложены копии договоров управления 15 многоквартирными домами.

02.06.2015г. ООО "УК ДОМСЕРВИС" направило в адрес государственной жилищной инспекции Тульской области письмо с приложением копий договоров управления многоквартирными домами с уведомлением о том, что данная организация с собственниками помещений в вышеперечисленных многоквартирных домах заключила договора управления, согласно которым ООО "УК ДОМСЕРВИС" обязано приступить к управлению домами с 01.06.2015г.

В ответ на обращение ООО "УК ДОМСЕРВИС" управление жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы письмами от 02.06.2015г. № 10990-к, 03.06.2015г. № 10853-к, 03.06.2015г. № 10854-к, 03.06.2015 № 10852-к, 05.06.2015г. № 11243-к, 05.06.2015 № 9986-к, 05.06.2015г. № 11244-к, 05.06.2015г. № 11245-к, 05.06.2015г. № ужиб/200, 05.06.2015г. № ужиб/201, 05.06.2015г. № ужиб/202, 08.06.2015г. № ужиб/исх-752, 08.06.2015г. № ужиб/исх-753, 09.06.2015г. № 9989-к указало, что для исключения многоквартирных домов из списка МКД, указанных для проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, необходимо направить копии протоколов общих собраний собственников помещений данных МКД в Государственную жилищную инспекцию Тульской области для проверки правомочности данных протоколов.

Изучив представленные документы, Комиссия установила, что ООО "УК ДОМСЕРВИС" заключило с собственниками помещений многоквартирного дома на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее – общее собрание) договоры управления многоквартирным домом:

- ул. 9 Мая, д.5 (протокол общего собрания от 30.05.2015г., договор **управления от 01.06.2015г.**);
- ул. Белкина, д.6а (протокол общего собрания от 05.05.2015г., договор **управления от 06.05.2015г.**);
- ул. Белкина, д.25 (протокол общего собрания от 30.05.2015г., договор **управления от 01.06.2015г.**);
- ул. Белкина, д.29б (протокол общего собрания от 30.05.2015г., договор **управления от 01.06.2015г.**);
- ул. Демонстрации, д.138 (протокол общего собрания от 29.05.2015г., договор **управления от 01.06.2015г.**);
- ул. Демонстрации, д.146а (протокол общего собрания от 21.05.2015г., договор **управления от 25.05.2015г.**);
- ул. Болдина, д.112а (протокол общего собрания от 23.05.2015г., договор **управления от 25.05.2015г.**);
- ул. Болдина, д.114а (протокол общего собрания от 23.05.2015г., договор **управления от 25.05.2015г.**);
- ул. Степанова, д.33 (протокол общего собрания от 06.05.2015г., договор **управления от 27.05.2015г.**);
- ул. Дм. Ульянова, д.12 (протокол общего собрания от 20.05.2015г., договор **управления от 21.05.2015г.**);

-ул. Дм. Ульянова, д.12 к.2 (протокол общего собрания от 27.04.2015г., договор **управления от 01.05.2015г.**);

-ул. Дм. Ульянова, д.18 (протокол общего собрания от 12.05.2015г., договор **управления от 01.06.2015г.**);

-ул. Дм. Ульянова, д.20 (протокол общего собрания от 21.05.2015г., договор **управления от 25.05.2015г.**);

-ул. Дм. Ульянова, д.20а (протокол общего собрания от 29.04.2015г., договор **управления от 19.05.2015г.**);

-ул. Дм. Ульянова, д.22 (протокол общего собрания от 07.05.2015г., договор **управления от 11.05.2015г.**).

С 01.06.2015г. ООО "УК ДОМСЕРВИС" приступило к управлению вышеперечисленными многоквартирными домами, что подтверждается, в том числе:

-договором от 01.06.2015г. № 83 на оказание услуг по приему и размещению твердых бытовых и приравненных к ним отходов;

-дополнительным соглашением от 17.06.2015г. № 2 "О внесении изменений и дополнений в договор № 7758 от 17.02.2015г. на отпуск воды и прием сточных вод";

-дополнительным соглашением от 01.06.2015г. № 2 к договору на услуги по организации и проведению работ по дератизации многоквартирных домов от 16.02.2015г.;

-дополнительным соглашением от 01.06.2015г. № 2 к договору на услуги по выполнению противопожарных работ от 01.02.2015г.;

-договором от 01.06.2015г. № 15 оказания возмездных услуг на вывоз твердых бытовых отходов.

Комиссия констатирует, что собственники помещений в вышеперечисленных многоквартирных домах не только выбрали способ управления многоквартирным домом, но и реализовали его.

В извещениях о проведении торгов, размещенных на официальном сайте торгов <http://forgi.gov.ru/>, указаны сроки отказа от проведения торгов:

-№ 030615/2801104/01 – 10.07.2015г. (дата проведения торгов – 10.07.2015г.);

-№ 040615/2801104/01 – 10.07.2015г. (дата проведения торгов – 10.07.2015г.);

-№ 090615/2801104/02 – 10.07.2015г. (дата проведения торгов – 16.07.2015г.);

-№ 070615/2801104/01 – 08.07.2015г. (дата проведения торгов – 13.07.2015г.).

Согласно пункту 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.

Таким образом, действия/бездействие Организатора торгов, выразившиеся в отказе от исключения из конкурсной массы торгов многоквартирных домов, расположенных в г. Туле по адресам:

-ул. 9 Мая, д.5;

-ул. Белкина, д.6а, 25, 29б;

-ул. Болдина, д.112а, 114а;

-ул. Демонстрации, д.138, 146а;

-ул. Степанова, д.33;

-ул. Дм. Ульянова, д.12, 12 к.2, 18, 20, 20а, 22,

собственники помещений в которых на общих собраниях выбрали способ управления – управление ООО "УК ДОМСЕРВИС" – и реализовали выбранный способ управления – заключили с ООО "УК ДОМСЕРВИС" договоры управления, согласно которым ООО "УК ДОМСЕРВИС" приступило к управлению вышеперечисленными домами с 01.06.2015г., противоречат действующему жилищному законодательству и создают условия, при которых к управлению многоквартирными домами, собственники помещений в которых выбрали и реализовали способ управления, по результатам торгов приступит хозяйствующий субъект – победитель торгов по тому или иному лоту открытых конкурсов, а выбранная собственниками помещений в таких домах управляющая организация – ООО "УК ДОМСЕРВИС" не сможет осуществлять свою хозяйственную деятельность по управлению многоквартирными домами.

В данной части Комиссия находит жалобу ООО "УК ДОМСЕРВИС" обоснованной.

ООО "УК ДОМСЕРВИС" в своей жалобе указывало на отказ администрации города Тулы прекратить с 01.06.2015г. муниципальную преференцию в отношении вышеперечисленных 15 многоквартирных домов.

Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" действия/бездействие организатора торгов может быть обжаловано в антимонопольный орган лицом, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно пункту 1 постановления администрации города Тулы от 30.04.2015г. № 2331 "О предоставлении муниципальной преференции МУП МО "Ремжилхоз"" указанному предприятию предоставлена муниципальная преференция в виде

права без проведения конкурса осуществлять временное управление многоквартирными домами согласно приложению к данному постановлению, **до дня возникновения** в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ **обязательств** по управлению домом **у управляющей организации, выбранной общим собранием** собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса, но не позднее 31.07.2015г.

Т.е. муниципальная преференция, данная администрацией города Тулы МУП "Ремжилхоз", имеет краткосрочный характер и ограничена календарной датой (предельным сроком действия муниципальной преференции), а также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Жалоба ООО "УК ДОМСЕРВИС" в части предоставления администрацией города Тулы муниципальной преференции МУП "Ремжилхоз" не связана с действиями/ бездействием Организатора торгов – управления жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы – по организации и проведению торгов.

В данной части Комиссия находит жалобу ООО "УК ДОМСЕРВИС" не обоснованной.

На заседании Комиссии 03.07.2015г. от представителя Организатора торгов по доверенности поступило ходатайство о приобщении к материалам жалобы приказа управления жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы от 03.07.2015 № 1/54-п "Об исключении из лотов открытых конкурсов многоквартирных домов, собственники помещений которых выбрали и реализовали способ управления многоквартирным домом".

Изучив указанный документ, Комиссия установила, что дома, расположенные по адресам:

-ул. 9 Мая, д.5;

-ул. Белкина, д.6а, 25, 29б;

-ул. Болдина, д.112а, 114а;

-ул. Демонстрации, д.138, 146а;

-ул. Степанова, д.33;

-ул. Дм. Ульянова, д.12, 12 к.2, 18, 20, 20а, 22,

исключены из лотов открытых конкурсов, что свидетельствует о добровольном устранении Организатором торгов порядка организации и проведения торгов, установленных Правилами проведения конкурса.

Оценив доказательства и доводы, представленные лицами, участвующими в рассмотрении жалобы и руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОМОУПРАВСЕРВИС" на действия/бездействие Организатора торгов – управления жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы (300041, г. Тула, Центральный пер., д.9) при организации и проведении торгов – открытых **конкурсов на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, собственники помещений в многоквартирных домах, право на управление общим имуществом которых является предметом конкурса, не избрали в соответствии со ст.161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом, либо избранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не реализован, обоснованной в части.**
2. Оснований для принятия мер в отношении Организатора торгов – управления жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы – по пресечению и/или устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не имеется.

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