

Решение по делу №17

Резолютивная часть решения оглашена 18 октября 2016г.

В полном объеме решение изготовлено 31 октября 2016г.

Комиссия Брянского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства №17 (далее - Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

... – заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и ЖКХ Брянского УФАС России;

Члены Комиссии:

... – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

... – государственный инспектор отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами,

в присутствии:

... – представителя ответчика - Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Брянской городской администрации (далее – Комитет), действующей на основании доверенности от 06.09.2016 №25/16-6074,

... - представителя ответчика - Комитета, действующего на основании доверенности от 06.09.2016 № 25/16-6075,

... – директора ООО «КОН», полномочия подтверждены приказом ООО «КОН» от 30.07.2015г. № ...,

... – представителя ООО «КОН», действующего на основании доверенности от 19.07.2016,

... – директора ООО «УОМД «Квартал», полномочия подтверждены приказом ООО «УОМД «Квартал» от 01.10.2014г. № ...к,

... – представителя ООО «УОМД «Квартал», действующего на основании доверенности от 12.09.2016г.,

в отсутствие:

представителей заявителя, уведомленных надлежащим образом о времени, дате и месте рассмотрения дела № 17,

рассмотрев материалы дела № 17 по признакам нарушения Комитетом (241050, Брянская обл., г. Брянск, пр-т Ленина, 39а) ч.1 ст.17 Федерального закона от

26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в издании следующих приказов:

- приказа от 04.05.2016 №25/06-25 «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. Фокина, д. 125» (приказ №25/06-25), согласно которому отменен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. Фокина, д. 125;

- приказа от 04.05.2016 №25/06-26 «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. Дуки, д.58» (приказ №25/06-26), согласно которому отменен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. Дуки, д. 58;

- приказа от 04.05.2016 №25/06-27 «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. 3 Июля, д. 7» (приказ №25/06-27), согласно которому отменен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. 3 Июля, д. 7, установила следующее.

В адрес Брянского УФАС России поступили заявления от НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль» Брянской области от 05.05.2016г. и от 11.05.2016г. о признаках нарушения антимонопольного законодательства при отказе в проведении объявленных Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству Брянской городской администрации конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД).

В рамках рассмотрения заявлений установлено, что Комитетом на сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru на основании ч.13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 29.03.2016г. размещены извещения о проведении конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Брянск, ул. Фокина, 125; г. Брянск, ул. Дуки, д. 58 и г. Брянск, ул. 3 Июля, д.7 (извещения №№ 29032016/5483357/01, 29032016/5483357/02, 29032016/5483357/06). Дата проведения открытых конкурсов определена 06.05.2016г.

На участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. Дуки, д. 58, зарегистрировано 5 заявок на участие в конкурсе (ООО «ЖЭК», ООО «КОН», ООО «Русь», ООО «Профгарант», ООО УК «Перспект»).

На участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. Фокина, д.125, зарегистрировано 5 заявок на участие в конкурсе (ООО «ЖЭК», ООО «КОН», ООО «Русь», ООО «Профгарант», ООО УК «Перспект»).

На участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления

многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. 3 Июля, д. 7, зарегистрировано 6 заявок на участие в конкурсе (ООО «ЖЭК», ООО «КОН», ООО «Русь», ООО «Профгарант», ООО УК «Перспект», ООО УК «Дуэт»).

Информация об отмене вышеуказанных конкурсов размещена на сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru с указанием даты отмены 04.05.2016г.

В соответствии с требованиями ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Претенденты, подавшие заявки на участие в конкурсах, имели намерение участвовать в вышеуказанных конкурсах, но не смогли реализовать его в виду отмены конкурсов.

Согласно письменным пояснениям Комитета от 17.05.2016г. №25/16-3250 вышеуказанные приказы изданы на том основании, что в адрес Комитета поступили уведомления от председателей собраний собственников помещений МКД, расположенных по вышеуказанным адресам, о выборе способа управления и его реализации, а именно:

- письмо от 28.04.2016г. от председателя собрания МКД по ул. Дуки, 58 г. Брянска о выборе управляющей компании ООО «КОН», с приложением уведомления о проведении собрания, протокола общего собрания собственников помещений от 25.04.2016г., копии договора управления МКД, заключенного с ООО «КОН», от 27.04.2016г.;

- письмо от 04.05.2016г. от председателя собрания МКД по ул. Фокина, д. 125 г. Брянска о выборе управляющей компании ООО «КОН», с приложением уведомления о проведении собрания, протокола общего собрания собственников помещений от 28.04.2016г., копии договора управления МКД, заключенного с ООО «КОН», от 29.04.2016г.;

- письмо от 27.04.2016г. от собственника помещения МКД по ул. 3 Июля, д.7 г. Брянска о выборе управляющей компании ООО «УОМД «Квартал», с приложением протоколов общего собрания собственников помещений от 29.02.2016г., от 03.04.2016г., копии договора управления МКД, заключенного с ООО «УОМД «Квартал», от 11.04.2016г.

Указанные уведомления, протоколы, договоры управления имеются в материалах дела №17.

В рамках рассмотрения дела в адрес антимонопольного органа представлены сведения от заинтересованных лиц по делу ООО «КОН» и ООО «УОМД «Квартал» о заключенных договорах управления МКД по вышеуказанным адресам с собственниками помещений и владельцами помещений.

Вместе с тем, на основании представленных из филиала ФГБУ Федеральная кадастровая палата Росреестра по Брянской области сведений относительно зарегистрированных прав на жилые помещения, расположенные по адресам: г. Брянск, ул. Дуки, д. 58, г. Брянск, ул. Фокина, 125, г. Брянск, ул. 3 Июля д.7, право собственности зарегистрировано на часть помещений, суммарная площадь

которых не позволяет сделать вывод о том, что на момент составления протоколов от 25.04.2016г., 28.04.2016г., 03.04.2016г. имелся кворум именно собственников помещений.

В соответствии с п.3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. №75 (далее – Правила №75) 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 [ст.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 [ст.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 соответствии с п.39 Правил №75 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.

При этом в соответствии со [ст.219](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно [ст.161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации право выбора способа управления многоквартирным домом принадлежит только собственникам помещений в таком доме.

В соответствии со [ст.ст. 44, 45](#) Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о выборе способа управления многоквартирным домом, считается правомочным, если в нем приняли участие собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами от общего числа голосов.

Таким образом, в виду наличия в действиях Комитета признаков нарушения ч.1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, выразившиеся издании вышеуказанных приказов от 04.05.2016г. №25/06-25, №25/06-26 и №25/06-27, на основании приказа Брянского УФАС России от 03.08.2016г. №217 возбуждено дело №17.

Вышеуказанная правовая позиция подтверждена письмом ФАС России от 30.09.2014г. №АЦ/39755/14, постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 02.03.2016г. №Ф10-171/2016 по делу №А48-3347/2015, постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2015г. по делу №А56-67765/2014.

Одновременно с этим, сведения об оспаривании в судебном порядке, признании недействительными вышеуказанных протоколов, содержащих решения о выборе способа управления вышеуказанными МКД, выборе управляющих компаний, у Брянского УФАС России отсутствуют.

Представители ответчика - Комитета ..., ... на заседаниях Комиссии выразили несогласие с вменяемыми нарушениями, представив письменные пояснения по делу №17 от 14.09.2016г. без регистрационного номера, в виду поступившей в адрес Комитета информации о выборе способа управления МКД, оформленными вышеуказанными протоколами, отсутствия обязанности и возможности проверять их законность.

Ссылались на судебную практику арбитражных судов по делу №А70-13362/2014, в том числе на Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.11.2015г. №304-ЭС-14035, в рамках рассмотрения которого суды, с учетом [ст.ст. 11, 12, 447](#) и [449](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [ст.18, ч.1, 2, 3, 4, 9 ст. 161, ч.1, 2 ст.162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, [ст. 8, ч.1, 2 ст. 16, ч.1 ст.12](#) Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", [ч.3 ст. 13](#) и [ч.1 ст.16](#) Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пришли к выводу о том, что участники долевого строительства, подписавшие передаточные акты с застройщиком многоквартирного дома, фактически осуществляли права собственника, поэтому вправе выбрать способ управления домом. Указанное полномочие реализовано ими на собрании, и оформлено

протоколом, который не оспорен и недействительным не признан.

Судебные инстанции указали на то, что нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом.

Представители заинтересованных лиц ООО «КОН» ..., ... и ООО «УОМД «Квартал»
... поддержали позицию ответчика.

Комиссия, заслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела №17, пришла к следующему выводу.

Жилищным законодательством, Правилами №75 не предусмотрена обязанность проведения организатором торгов – Комитетом проверки законности протоколов от 25.04.2016г., 28.04.2016г., 03.04.2016г. о выборе способа управления многоквартирными домами, выборе управляющих организаций – ООО «КОН» и ООО «УОМД «Квартал», в связи с чем имелись основания для принятия Комитетом приказов №25/06-25, №25/06-26, №25/06-27 об отмене вышеуказанных конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД, расположенных по адресам: г. Брянск, ул. Фокина, 125, г. Брянск, ул. Дуки, 58 и г. Брянск, ул. 3 Июля, 7, при наличии информации о выборе способа управления вышеуказанными МКД и его реализации путем заключения договоров.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Производство по делу о нарушении антимонопольного законодательства №17 прекратить в связи с отсутствием в действиях Комитета, выразившихся в издании 04.05.2016г. приказов №25/06-25 «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. Фокина, д. 125», №25/06-26 «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. Дуки, д.58» и №25/06-27 «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. 3 Июля, д. 7», согласно которым отменены открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, факта нарушения антимонопольного законодательства, поскольку обязанность проверки законности протоколов о выборе способа управления многоквартирными домами организатором торгов – Комитетом законодательством не предусмотрена.

Заместитель председателя

Комиссии:

...

Члены Комиссии:

...

...

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.