

## Решение № 05-04.1/4-16

### о признании жалобы необоснованной

12.01.2016 г.

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

«<...>» – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

«<...>» – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

«<...>» – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью Холдинговая компания «СтройТеплоМонтаж-Омск» (далее – ООО Холдинговая компания «СТМ-Омск», Заявитель) на действия Департамента городского хозяйства Администрации города Омска (далее – Департамент городского хозяйства, Организатор торгов, Ответчик) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, по лоту № 1 (извещение о проведении торгов № 251115/2298374/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – конкурс),

при участии представителя ООО Холдинговая компания «СТМ-Омск»:

«<...>» – генерального директора ООО Холдинговая компания «СТМ-Омск» (приказ № 3 от 01.08.2013, личность удостоверена паспортом);

при участии представителя Департамента городского хозяйства:

«<...>» – начальника отдела правового и кадрового обеспечения Департамента городского хозяйства (доверенность от 11.01.2016 № 1, служебное удостоверение № 0997/15 действительно до 11.06.2017);

при участии представителя Департамента контрактной системы в сфере закупок Администрации города Омска (далее – ДКС Администрации г. Омска):

«<...>» – начальника отдела правового обеспечения ДКС Администрации г. Омска (доверенность от 20.01.2015 № 1, служебное удостоверение № 1090/15 действительно до 11.07.2017),

## УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 25.12.2015 № 12094), который считает, что Департамент городского хозяйства неправомерно выставил на конкурс многоквартирный дом, находящийся по адресу: г. Омск, ул. Светловская, д. 14.

В обоснование своей позиции Заявитель указывает следующее.

ООО Холдинговая компания «СТМ-Омск» оказывает услуги управления многоквартирным домом, находящимся по адресу: г. Омск, ул. Светловская, д. 14 на основании договора управления с Застройщиком от 29.10.2015 года (далее – договор от 29.10.2015).

Вышеуказанный договор управления заключен в течение 5 (пяти) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, что не противоречит части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), согласно которой: «До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, (лицо, принявшее от застройщика (лицо, обеспечивающее 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, с момента такой передачи) 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».

Между тем, многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Светловская, д. 14, органом местного самоуправления выставлен на конкурс «в целях реализации ЖК РФ, постановления Правительства Российской Федерации «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» от 06.02.2006 № 75 и в соответствии с постановлением Мэра города Омска от 18.12.2006 № 361-п «О взаимодействии структурных подразделений Администрации города Омска по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы».

Как следует из пояснений Департамента городского хозяйства «все новостройки должны быть выставлены на конкурс в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ».

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение 20-ти 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ установлено, что «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.

Резюмируя вышесказанное, Заявитель считает, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Светловская, д. 14 выставлен на конкурс неправомерно, так как Застройщик в течение 5-ти дней заключил договор управления, в соответствии с ЖК РФ, а также просит признать договор от 29.10.2015 действительным.

К жалобе Заявителя приложена копия договора от 29.10.2015.

**2.** На основании запроса Омского УФАС России (исх. от 29.12.2015 № 05-11896) ДКС Администрации г. Омска представлены надлежащим образом заверенные копии:

- извещения о проведении торгов № 251115/2298374/01 (с приложением);
- конкурсной документации (с приложением);
- протокола от 28.12.2015 № 48-1.

На заседании Комиссии 12.01.2016 представитель Ответчика с доводами жалобы Заявителя не согласился, высказался согласно возражениям Департамента городского хозяйства на жалобу ООО Холдинговая компания «СТМ-Омск» (вх. Омского УФАС России от 12.01.2016 № 108), отметив следующее.

В силу статьи 15 Конституции Российской Федерации органы местного самоуправления обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы.

Частью 1 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

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.

Частью 14 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, как следует из частей 13, 14 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом самим застройщиком либо управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, осуществляется только до момента заключения договора между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса.

При этом содержащаяся в части 13 статьи 161 ЖК РФ отсылочная норма к части 4 названной статьи не свидетельствует о том, что проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации должно осуществляться только лишь в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 161 ЖК РФ. Названная отсылочная норма свидетельствует о том, что проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации и в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 161 ЖК РФ, и в случаях, предусмотренных частью 13 названной статьи, проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Таким образом, при любых обстоятельствах, за исключением случая, когда собственники провели общее собрание, выбрали способ управления многоквартирным домом, решение собственников в реальности исполнилось, органы местного самоуправления должны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации. В противном случае собственники многоквартирного дома на основании части 7 статьи 161 ЖК РФ вправе обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию.

**3.** Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что 26.11.2015 на официальном сайте ДКС Администрации г. Омска разместил извещение о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, а также конкурсную документацию (извещение о проведении торгов № 251115/2298374/01).

Согласно извещению прием заявок на участие в конкурсе осуществлялся Организатором торгов в рабочие дни с 9 часов 00 минут до 16 часов 30 минут местного времени, начиная с момента публикации на официальном сайте

(26.11.2015), по адресу: 644043, г. Омск, ул. Гагарина, д. 32, корп. 1, каб. 331.

Дата окончания подачи заявок – 28.12.2015.

Дата вскрытия конвертов – 28.12.2015.

Дата рассмотрения заявок – 30.12.2015.

Дата проведения конкурса – 12.01.2016.

Согласно протоколу от 28.12.2015 № 48-1 на конкурс не было представлено ни одного конверта с заявкой на участие в конкурсе.

В связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе не подана ни одна заявка, конкурс признан несостоявшимся.

**4.** Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу необоснованной, исходя из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

В силу части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

– непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

– управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

– управление управляющей организацией.

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 (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ 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 статьи 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 частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

При этом содержащаяся в части 13 статьи 161 ЖК РФ отсылочная норма к части 4 названной статьи не свидетельствует о том, что проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации должно осуществляться только лишь в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 161 ЖК РФ. Названная отсылочная норма свидетельствует о том, что проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации и в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 161 ЖК РФ, и в случаях, предусмотренных частью 13 названной статьи, проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Таким образом, органом местного самоуправления проводится конкурс по отбору управляющей организации в следующих случаях:

– собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;

– принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;

– 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;

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

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

Комиссией установлено, что многоквартирный дом, находящийся по адресу: г. Омск, ул. Светловская, д. 14 введен в эксплуатацию распоряжением Департамента строительства Администрации города Омска от 28.10.2015 № 370.

Таким образом, учитывая, что многоквартирный дом, находящийся по адресу: г. Омск, ул. Светловская, д. 14, введен в эксплуатацию 28.10.2015, собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, Департамент городского хозяйства правомерно 26.11.2015 выставил на конкурс вышеуказанный многоквартирный дом.

Также Комиссия считает необходимым отметить следующее.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные Ответчиком документы, Комиссия установила, что многоквартирный дом, находящийся по адресу: г. Омск, ул. Светловская, д. 14 введен в эксплуатацию – 28.10.2015. Дата публикации извещения о проведении торгов на официальном сайте – 26.11.2015.

Орган местного самоуправления должен разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Комиссия констатирует, что с момента введения в эксплуатацию многоквартирного дома (28.10.2015) до момента опубликования извещения о проведении торгов (26.11.2015) прошло более 20 дней.

Согласно пункту 3 Постановления Мэра города Омска от 18.12.2006 № 361-п «О взаимодействии структурных подразделений Администрации города Омска по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о

выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы» ДКС Администрации г. Омска, в том числе: размещает на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение о проведении конкурса, конкурсную документацию, извещение об отказе от проведения конкурса, изменения в конкурсную документацию, разъяснения положений конкурсной документации, протоколы, формируемые в ходе проведения конкурса.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что ДКС Администрации г. Омска нарушена процедура проведения торгов. Вместе с тем данное обстоятельство не могло повлиять на результат торгов.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью Холдинговая компания «СтройТеплоМонтаж-Омск» на действия Департамента городского хозяйства Администрации города Омска по определению в качестве предмета конкурса права заключения договора управления многоквартирным домом, находящимся по адресу: г. Омск, ул. Светловская, д. 14 **необоснованной** (извещение о проведении торгов № 251115/2298374/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

«<...>»

Члены Комиссии:

«<...>»