

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-8325/2024 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**24.06.2024 г. Москва**

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего:

<...> — заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов,

членов Комиссии:

<...> — ведущего специалиста - эксперта отдела антимонопольного контроля торгов,

<...> — специалиста - эксперта отдела антимонопольного контроля торгов,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО УК «Капелла» <...>, <...>, представителя Управы района Филевский парк ЗАО г. Москвы <...>,

рассмотрев жалобу ООО «УК «Капелла» (далее - Заявитель) на действия Управы района Филевский парк города Москвы (далее - Организатор) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Филевская Б., д. 3, корп. 1. (извещение № 22000178670000000004, лот № 1, далее — Конкурс),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Конкурса.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, 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» (далее — Закон о закупках), 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 соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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» (далее — Постановление Правительства № 75).

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.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).

Согласно доводам жалобы Заявитель выражает несогласие с отказом Организатора от проведения конкурса.

Организатор с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что 29.03.2024 Организатором на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее — официальный сайт) в сети Интернет размещено извещение о проведении Конкурса.

Дата и время начала подачи заявок: 01.04.2024 в 10:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 02.05.2024 в 08:30 (МСК)

Дата и время проведения конкурса: 07.05.2024 в 08:40 (МСК).

В силу пункта 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, единственным основанием для отказа от проведения конкурса является выбор собственниками многоквартирного дома способа управления домом в срок до дня проведения конкурса.

Комиссией установлено, что 20.05.2024 Организатор разместил на официальном сайте сообщение об отмене Конкурса на основании распоряжения главы Управы района Филёвский парк г. Москвы от 20.06.2024 № 29, согласно которому основанием для отмены Конкурса послужила реализация собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Большая Филевская, д. 3, корп. 1 (далее - МКД), способа управления многоквартирным домом и реализацией решения о выборе способа управления.

По мнению Заявителя, указанное решение об отмене Конкурса вынесено с нарушением требований ЖК и пункта 39 Правил, поскольку, как указывает Заявитель, собственниками помещений в МКД не было реализовано решение о выборе способа управления. Так, Заявитель указывает, что об отсутствии реализации решения выбора о способе управления МКД является отсутствие соответствующей информации в реестре лицензий г. Москвы на право осуществления деятельности по управлению МКД.

В свою очередь Комиссия отмечает следующее.

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ установлено, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ 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 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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.

При этом согласно части 1.3 статьи 161 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.

Частью 9 статьи 162 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 7 статьи 135 ЖК РФ в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации товарищества собственников жилья органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья и уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что реализация решения о выборе способа управления МКД путем создания товарищества собственников жилья (далее — ТСЖ) осуществляется непосредственным приступлением ТСК к функциям по управлению МКД при этом внесение соответствующих сведений в реестр лицензий г. Москвы не требуется (часть 1.3 статьи 161, часть 7 статьи 135 ЖК РФ).

Комиссией установлено, что в адрес Организатора поступило уведомление собственников помещений в МКД от 17.06.2024, к которому в том числе был приложен протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 04.06.2024, свидетельство о постановке ТСЖ «Западный порт» на учет.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ запись о создании юридического лица — ТСЖ «Западный порт» внесена в ЕГРЮЛ 14.06.2024.

Также в адрес Комиссии предоставлена копия уведомления о начале осуществления деятельности по управлению МКД от 19.06.2024, направленного в адрес Мосжилинспекции, с отметкой о принятии указанного документа Мосжилинспекцией 20.06.2024.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что собственниками помещений в МКД надлежащим образом реализовано решение о выборе способа управления МКД путем создания ТСЖ «Западный порт».

При этом Комиссия считает, что приведенная Заявителем судебная практика и выводы судов к настоящим обстоятельствам неприменимы, поскольку вынесены на основании иных обстоятельств.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Организатор правомерно принял решение об отмене Конкурса, в связи с чем жалоба Заявителя признается Комиссией необоснованной.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 20.06.2024 № НП/24789/24.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.