

РЕШЕНИЕ

по жалобе № АТЗ-20/18 о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров

Резолютивная часть решения оглашена «25» мая 2018 года.

В полном объеме решение изготовлено «30» мая 2018 года.

г. Тамбов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее – Тамбовское УФАС России) по осуществлению контроля за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе: председатель Комиссии – руководитель управления – Гречишникова Е.А., члены:

начальник отдела регулирования деятельности естественных монополий и рекламного контроля Мурзин К.И.,

заместитель начальника отдела регулирования деятельности естественных монополий и рекламного контроля Попова Н.В.,

ведущий специалист - эксперт отдела регулирования деятельности естественных монополий и рекламного контроля Мясникова А.Н.,

в присутствии представителей:

организатора торгов – администрации Бокинского сельсовета Тамбовского района Тамбовской области – <...>,

заявителя – ООО «Управдом» - <...>,

ТСН «Переулок Дорожный» - <...>,

ООО «Известняк» - <...>

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ООО «Управдом» на действия организатора торгов - администрации Бокинского сельсовета Тамбовского района Тамбовской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, с. Бокино, пер. Дорожный, д. 39,

УСТАНОВИЛА:

Администрация Бокинского сельсовета Тамбовского района Тамбовской области (ранее и далее – Организатор торгов) 26.03.2018 опубликовала на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов извещение № [260318/4263333/01](#) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, с. Бокино, пер. Дорожный, д. 39.

Согласно Постановлению администрации Бокинского сельсовета

Тамбовского района Тамбовской области от 04.04.2018 №112А открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, с. Бокино, пер. Дорожный, д. 39, отменен.

ООО «Управдом» (ранее и далее – Заявитель), обратилось с жалобой (вх. от 10.05.2018 № 2800) в Тамбовское УФАС России. В качестве доводов жалобы ООО «Управдом» указало, что Организатор торгов незаконно принял решение об отказе от проведения конкурса. Кроме того, Заявитель в своей жалобе указал, что в нарушение требований Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 задаток, уплаченный в качестве обеспечения заявки, поданной на участие в торгах, не возвращен в установленный срок.

Представитель Организатора торгов в ходе рассмотрения жалобы против довода Заявителя о необоснованном отказе в проведении конкурса возражал, считает жалобу необоснованной.

В качестве обоснования своего отказа от проведения конкурса представитель администрации Бокинского сельсовета Тамбовского района Тамбовской области пояснил, что 4 апреля 2018 года от ООО «Известняк» в адрес администрации поступило письмо, согласно которому собственники помещений многоквартирного дома 27 марта 2018 создали товарищество собственников недвижимости «Переулок Дорожный» и приняли в управление дом, расположенный по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, с. Бокино, пер. Дорожный, д. 39. Далее, как пояснил представитель Организатора в торгов, в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ, п. 39 Правил по отбору управляющей организации, было подготовлено Постановление №112А от 04.04.2018 «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 39, пер. Дорожный, с. Бокино, Тамбовского района, Тамбовской области», на основании которого конкурс был отменен.

В ходе рассмотрения жалобы в связи с необходимостью получения дополнительной информации был объявлен перерыв. 25 мая 2018 года в 13 часов 30 минут заседание Комиссии Тамбовского УФАС России и рассмотрение жалобы продолжилось.

Комиссия Тамбовского УФАС России в результате рассмотрения жалобы, возражений на неё и материалов конкурса установила следующее.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 04.03.2015) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (ранее и далее – Правила по отбору управляющей организации).

1. Согласно документам, содержащимся в материалах дела, в том числе пояснениям Управления государственного жилищного надзора Тамбовской

области (вх. 23.05.2018 № 3118), 27 марта 2018 года решением ООО «Известняк», которое являлось собственником 9 квартир, принято решение №1 о создании Товарищества собственников недвижимости «Переулок Дорожный».

02.04.2018 года ТСН «Переулок Дорожный» было поставлено на учет в налоговом органе, что подтверждается свидетельством, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №4 по Тамбовской области.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ 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.

Статьей 135 Жилищного кодекса РФ установлено, что товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [части 2 статьи 136](#) настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 157.2](#) настоящего Кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Согласно ст. 50 Гражданского кодекса РФ юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах товариществ собственников недвижимости, к которым относятся, в том числе товарищества собственников жилья.

Частью 1 ст. 123.12 Гражданского кодекса РФ установлено, что товариществом собственников недвижимости признается добровольное

объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Таким образом, ТСН является одним из способов управления многоквартирным домом.

Комиссия Тамбовского УФАС России отмечает, что согласно материалам дела на момент создания ТСН было зарегистрировано 9 квартир в Управлении Росреестра по Тамбовской области, все в собственности ООО «Известняк». Следовательно, ООО «Известняк» имело право определить способ управления жилым домом.

Согласно требованиям части 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) только собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Таким образом, действующее законодательство ограничивает круг лиц, правоспособных оспаривать законность решения о выборе способа управления МКД, а также способ такого оспаривания – в судебном порядке. Заявитель жалобы не относится к лицам, правоспособным оспаривать законность решения, у антимонопольного органа отсутствует компетенция на проверку законности решения.

На момент рассмотрения жалобы решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, с. Бокино, пер. Дорожный, дом № 39, не признано судом ненадлежащим.

С учетом этих обстоятельств, в рамках рассмотрения настоящей жалобы Комиссия не проверяет и не подвергает сомнению законность решения собственников, представленного организатору торгов и послужившего основанием к отмене конкурса.

Согласно п. 3 Правила по отбору управляющей организации 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 [статьей 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 [статьей 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.

Пунктом 39 Правил по отбору управляющей организации установлено, 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, Организатор торгов правомерно на основании пункта 39 Правил по отбору управляющей организации принял решение об отказе от проведения торгов.

Довод жалобы Заявителя в указанной части признается Комиссией Тамбовского УФАС России необоснованным.

2 . По поводу довода Заявителя жалобы о невозврате в срок задатка уплаченного в качестве обеспечения заявки, Комиссия Тамбовского УФАС России отмечает следующее.

Пунктом 39 Правил по отбору управляющей организации установлено, что если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то

организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

Согласно Постановлению администрации Бокинского сельсовета Тамбовского района Тамбовской области «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №39, пер. Дорожный, с. Бокино, Тамбовского района, Тамбовской области» Организатором торгов решение об отказе от проведения конкурса было принято 4 апреля 2018 года.

Следовательно, согласно требованиям п. 39 Правил по отбору управляющей организации средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, должны быть возвращены до 11 апреля 2018 года включительно.

Однако, согласно платежному поручению № 580419 от 07.05.2018, средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, были возвращены Заявителю только 07.05.2018, то есть с существенным пропуском срока установленного п. 39 Правил по отбору управляющей организации.

Таким образом, Комиссия Тамбовского УФАС России приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы Заявителя.

В связи с тем, что денежные средства к настоящему времени возвращены, основания для выдачи предписания отсутствуют.

В действиях должностного лица, ответственного за нарушение процедуры проведения торгов, содержатся признаки административного правонарушения ответственность за которое предусмотрена ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тамбовского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управдом» (ИНН 6820037270, ОГРН 1166820060417) обоснованной в части нарушения порядка возврата денежных средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.
2. Признать Организатора торгов нарушившим п. 39 Правил по отбору управляющей организации.

3. Предписание не выдавать.

4. Передать материалы дела для рассмотрения вопроса о привлечении ответственного должностного лица по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.

Председатель комиссии

Е.А. Гречишникова

К.И. Мурзин

Члены комиссии

Н.В. Попова

А.Н. Мясникова

Исп. Абанкин А.А., Тел. (4752) 72-93-54