

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей <....>, членов Комиссии: <....>, <....>, <....>, <....>;

в присутствии представителя заявителя ООО «Советский жилищно – коммунальный сервис № 5» - <....> (доверенность);

в отсутствие представителя организатора торгов – Управления жилищно – коммунального хозяйства администрации МО город Орск Оренбургской области (ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителей от 26.12.2016 г.);

рассмотрев жалобу ООО «Советский жилищно – коммунальный сервис № 5» (далее – ООО «СЖКС № 5», заявитель) на действия организатора торгов – Управления жилищно – коммунального хозяйства администрации города Орска Оренбургской области (далее – УЖКХ г. Орска) при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31 (извещение 251116/2642780/01);

УСТАНОВИЛА:

19 декабря 2016 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба ООО «СЖКС № 5» (вх. № 10416к) на действия организатора торгов – УЖКХ г. Орска при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31 (извещение 251116/2642780/01).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю, организатору торгов 22.12.2016 г. направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 18329, № 18330 от 21.12.2016 г.).

Рассмотрение жалобы назначено на «26» декабря на «15» часов «00» минут.

В связи с необходимостью представления заявителем дополнительных документов, имеющих значение для рассмотрения жалобы по существу, в заседании Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по

Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с п. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» объявлялся перерыв до 28.12.2016 г. до «12» ч. «00» мин. Стороны о перерыве уведомлены.

Из содержания жалобы ООО «СЖКС № 5» следует, что по итогам проведенного 27.11.2015 г. УЖКХ г. Орска открытого конкурса по отбору управляющей компании победителем признано ООО «ЖКС-2», с которой были заключены договоры управления многоквартирными домами по адресам: г. Орск, 6 мкр. 11, ул. Огородная 31, ул. Крайняя, 44. Однако, на момент проведения торгов собственниками обозначенных МКД выбрали способ управления и заключили договоры с ООО «СЖКС № 5». 19.11.2015 г. УЖКХ г. Орска было уведомлено о проведении общих собраний собственниками данных МКД, при этом в повестке дня общего собрания указывалось изменение способа управления и заключение договора управления.

29.11.2015 г. заключили договоры управления МКД, предусмотренные ст. 162 ЖК РФ, т.е. способ управления считается реализованным. При этом в качестве одной стороны заключенных договоров выступали собственники помещений, в данном доме обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Следовательно, собственники помещений в указанном МКД выбрали и реализовали способ управления до дня проведения конкурса.

ООО «СЖКС № 5» своевременно 02.12.2015 г. разместила на официальном сайте сведения о заключении вышеназванных договоров и направила эти сведения в органы государственного жилищного надзора, о чем 08.12.2015 года им внесены изменения в реестр лицензий субъекта РФ (ООО «СЖКС-5»). Обозначенная информация также направлялась в УЖКХ г. Орска.

Вместе с тем, 25.11.2016 г. УЖКХ г. Орска на официальном сайте торгов размещено извещение о проведении новых торгов по отбору управляющей организации МКД по адресам: г. Орск, 6 МКР д. 11, ул. Крайняя д. 44, ул. Огородная д. 31 при том, что договоры управления, заключенные между ООО «СЖКС № 5» и собственниками данных многоквартирных домов от 29.11.2015 г., обозначены пятилетним сроком действия.

На основании изложенного, заявитель просит признать жалобу обоснованной и аннулировать рассматриваемые торги.

Согласно письменным пояснениям организатора торгов – УЖКХ г. Орска в целях исполнения возложенной ч. 4 ст. 161 ЖК РФ обязанности УЖКХ администрации г. Орска, как орган, уполномоченный на проведение открытого конкурса, организовало 27.11.2015 г. и 30.11.2015 г. конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами: ул. 6 мкр. д. 11, ул. Огородная д. 31, ул. Крайняя д. 44 в г. Орске.

На участие в конкурсах были поданы заявки от одной организации - ООО «ЖКС - 2».

Указанный претендент признан победителем конкурса, с которым были заключены договоры управления № 25/2015, № 26/2015, № 27/2015 от 03.12.2015 г.

До начала процедуры рассмотрения заявок в адрес организатора торгов, какие-либо документы о выборе способа управления и его реализации в отношении домов: ул. 6 мкр. д. 11, ул. Огородная д. 31, ул. Крайняя, д. 44 в г. Орске не поступали.

В соответствии с условиями заключенных договоров срок действия составляет один год.

Согласно п.п. 3 п. 3 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», конкурс проводится, если 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.

Какие либо документы, подтверждающие выбор способа управления и его реализацию до истечения года с момента проведения конкурса 27.11.2015 г. 30.11.2015 г. в адрес организатора конкурса не поступали, как следствие оснований для отказа в проведении конкурса у организатора отсутствуют.

Руководствуясь вышеизложенным, организатор торгов просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

25.11.2016 г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 251116/2642780/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31.

Приём заявок на участие в конкурсе производится по адресу организатора торгов: Оренбургская область, г. Орск, ул. Нефтяников, 10, каб. 25 в рабочие дни с 08.00 до 17.00 (перерыв с 13.00 до 13.48 ч.) с 25.11.2016 г. до 26.12.2016 г. 14 ч. 00 мин.

Место, дата и время проведения аукциона: Оренбургская область, г. Орск, ул. Нефтяников, 10, 2 этаж 26.12.2016 г. в 14.00.

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами регламентирован Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Согласно п. 4 ст. 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.

Согласно п. 3 Правил 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. 162 ЖК РФ;
- 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 ЖК РФ;
- 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.

Согласно п. 39 Правил, 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.

Согласно представленным документам, УЖКХ г. Орска проведение конкурса обусловлено истечением срока действия договоров (1 год) № 25/2015, 26/2015, 27/2015 от 03.12.2015 г., заключенных по результатам проведения торгов по извещению № 261015/2642780/02 на управление многоквартирными домами, расположенных по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Огородная, 31 от 27.11.2015 г. и по ул. Крайняя, 44 от 30.11.2016 г.

Вместе с тем, в соответствии с протоколами общих собраний собственников в многоквартирных домах, расположенных по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31 от 29.11.2015 г., собственниками принято решение о выборе способе управления МКД – «управление управляющей организации» и заключении договоров на управление многоквартирными домами с ООО «СЖКС № 5».

Сообщениями о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31 УЖКХ г. Орска была уведомена до 19.11.2015 г., о чем свидетельствует соответствующая отметка с подписью главного специалиста УЖКХ г. Орска <....>.

Во исполнение принятого на общем собрании решения собственниками 29.11.2015 г. заключены договоры управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31. Пунктом 6.3 данных договоров определен срок их действия – пять лет.

Таким образом, управление многоквартирными домами, расположенными по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31, с 29.11.2015 г. осуществляется ООО «СЖКС № 5», на основании принятых на общих собраниях решений собственников обозначенных МКД.

Письмом (исх. № 25-т от 02.12.2015 г.) ООО «СЖКС № 5» уведомило УЖКХ г. Орска об изменении способа управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31 и заключении договоров на управление данными многоквартирными домами с ООО «СЖКС № 5» с приложением протоколов общих собраний и договоров управления. Обозначенное письмо получено УЖКХ г. Орска в тот же день.

Несмотря на то, что по результатам проведения торгов по извещению № 261015/2642780/02 на управление многоквартирными домами, расположенных по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Огородная, 31 от 27.11.2015 г. и по ул. Крайняя, 44 от 30.11.2016 г. победителем стало ООО «ЖКС-2», фактически с 29.11.2015 г. и по настоящее время данными многоквартирными домами управляет ООО «СЖКС № 5». Факт управления данной управляющей организации подтверждается представленными на заседание Комиссии Оренбургского УФАС России документами: актом приемки выполненных работ по текущему ремонту от 10.08.2016 г., актом № 55 от 22.06.2016 г. о проведении дезинсекции, актом обследования от мая 2016 г., актом № 115 от 31.10.2016 г. о техническом обслуживании лифтов и др.

Рассмотрев доводы заявителя о том, что проведение УЖКХ г. Орска открытого конкурса в 2016 г. по отбору управляющей организации без учета того, что способ

управления домом был собственниками избран и реализован, является незаконным, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб находит его обоснованным.

В соответствии со ст. 44 и ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

В соответствии с ч. 1 ст. 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.

Частью 9 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Таким образом, по смыслу вышеуказанных норм жилищного законодательства выбор способа управления многоквартирным домом и управляющей организации является приоритетным правом собственником помещений в многоквартирном доме.

Основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан. В случае выбора способа управления собственниками помещений самостоятельно у органа местного самоуправления отсутствует обязанность по проведению конкурса.

Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что волеизъявление собственников спорных многоквартирных домов, которое в данном случае является преимущественным правом собственников на определение судьбы своего имущества, выражено, способ управления многоквартирным домом выбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Принятие собственниками помещений в данных МКД решений о выборе способа управления и ООО «СЖКС № 5» в качестве управляющей организации подтверждается протоколами общих собраний, а также заключенными договорами на управление МКД от 29.11.2015 г. В материалах дела отсутствуют сведения об оспаривании данных договоров на предмет законности их заключения.

До дня проведения конкурса – 26.12.2016 г. по извещению № 251116/2642780/01 УЖКХ г. Орска было известно о выборе собственниками помещений в многоквартирных домах по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Огородная, 31 способе управления многоквартирными домами и реализации решений о выборе способа управления этими домами. Помимо обозначенных выше доказательств данный факт подтверждается тем, что договоры управления от 29.11.2015 г. с ООО «СЖКС № 5» со стороны собственника муниципальных жилых помещений подписаны от имени УЖКХ г. Орска представителем по доверенности <...>. Кроме того, письмом (исх. № 573 от 20.12.2016 г.) ООО «СЖКС № 5» повторно уведомило УЖКХ г. Орска о в настоящее время действии договоров с ООО «СЖКС

№ 5» на управление многоквартирными домами, расположенными по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31. Данное письмо получено УЖКХ г. Орска в 21.12.2016 г.

В данном случае проведение конкурса и определение иной управляющей организации, влечет фактическую отмену решения собственников помещений, реализовавших свое право на определение способа управления, предоставленного им нормами Жилищного законодательства.

Таким образом, Управлением жилищно – коммунального хозяйства г. Орска Оренбургской области нарушен п. 39 Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» 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.

В связи с вышеизложенным, жалоба ООО «Советский жилищно – коммунальный сервис № 5» Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб признана обоснованной.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Статьей 22 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» обозначены функции, возложенные на антимонопольный орган: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами, также иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; выявление нарушений антимонопольного законодательства, принятие мер по прекращению нарушения антимонопольного законодательства и привлечение к

ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Советский жилищно – коммунальный сервис № 5» обоснованной.

2. Выдать организатору торгов – Управлению жилищно – коммунального хозяйства администрации г. Орска Оренбургской области предписание об аннулировании открытого конкурса проведения по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31 (извещение 251116/2642780/01).

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

<....>

<....>

<....>

<....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех

Предписание по делу № 06-18-46/2016

об аннулировании торгов

Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей <....>, членов Комиссии: <....>, <....>, <....>, <....>;

руководствуясь п. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», на основании решения по делу № 06-18-46/2016 о нарушении организатором торгов – Управлением жилищно – коммунального хозяйства администрации г. Орска Оренбургской области п. 39 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению жилищно – коммунального хозяйства администрации г. Орска Оренбургской области **ПРЕКРАТИТЬ** нарушение п. 39 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», выразившееся в проведении конкурса в нарушение действующего законодательства, для чего в срок **до 24 января 2017 года** аннулировать открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: Оренбургская обл., г. Орск, ул. 6 МКР, 11; ул. Крайняя, 44; ул. Огородная, 31 (извещение 251116/2642780/01).
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России до **27 января 2017 г.** с момента исполнения, представив документы, подтверждающие его исполнение.

<....>

<....>

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

<....>

<....>