**Решение по делу №Т14/33**

Резолютивная часть объявлена 24.04.2014

Решение в полном объеме изготовлено 29.04.2014

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов в составе:

Председатель Комиссии: Поткина И.В.- заместитель руководителяуправления,

Члены комиссии: Москвичева О.Н.- начальник отдела,

Захаров Д.А.- специалист-эксперт

в присутствии:рассмотрев дело №Т14/33 по признакам нарушения департаментом городского хозяйства администрации г. Тюмени (625000, г. Тюмень, ул. Первомайская, 20) действующего законодательства при проведении торгов,

представителя заявителя – Талалаевой В.Ю. (доверенность от 16.10.2013 № 65 АА 0278709).

представителя ответчика – департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени – Иночкина В.А. (доверенность от 03.03.2014 №37)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 15.04.2014 г. поступила жалоба Татарченко Е.В. на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени (далее также – Департамент) при проведении конкурса №ОК-002/14 по отбору управляющей организаций для управления многоквартирными домами по лоту № 1 (далее – конкурс).

Заявитель в своей жалобе ссылается на незаконность проведения конкурса № ОК-002/14 по лоту № 1 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, т.к. способ управления многоквартирными домами был избран и реализован согласно действующему законодательству.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению. На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте торгов

http://www.torgi.gov.ru, официальном сайте Тюменского УФАС России http://tyumen.fas.gov.ru/. В соответствии с ч.19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес организатора торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании комиссии по рассмотрению дела представитель заявителя доводы, изложенные в жалобе поддержал, ссылаясь на то, что жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43, был введен в эксплуатацию 17.04.2013, с этого момента управление домом осуществляло ООО «Жилой район АИЖК» по договору управления от 17.04.2013 № 23-04-13. В нарушение ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации в течении 60 дней со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию, администрация г. Тюмени не провела открытый конкурс. В июле 2013 года, собственники дома обратились в администрацию г. Тюмени с просьбой сообщить о сроках проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, на что получили ответ от 22.08.2013 № 05-07-1956/3-4, в котором департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени сообщил о проведении открытого конкурса в IV квартале 2013 года, однако, данный конкурс не был проведен в указанное в ответе время.

27.12.2013 по инициативе Костина Д.К. было проведено собрание собственников помещений в форме совместного присутствия. Учитывая, что кворума для проведения собрания не было, было принято решение о проведении общего собрания в форме заочного голосования. По результатам проведенного собрания были приняты следующие решения собственников помещений: выбор способа управления - непосредственное управление; избран председатель совета многоквартирного дома – Костин Д.К., который определен лицом, действующим в порядке ст. 164 ЖК РФ в отношении с третьими лицами от имени собственников помещений многоквартирного дома; заключен договор № УПР-43/14 от 24.02.2014 оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с ООО «КомТех Групп», тем самым принятое решение о выборе способа управления было реализовано. Председателем Совета многоквартирного дома Костиным Д.К. департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени был уведомлен о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации данного способа управления с приложением подтверждающих документов (входящее письмо № 32-07-333/4 от 24.02.2014). Какой-то дополнительной информации по данному уведомлению департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени от Совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный 43, не запрашивал.

19.03.2014 департамент городского хозяйства г. Тюмени разместил извещение в сети «Интернет» о проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами по следующим адресам: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 41; г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43 (лот №1).

Данные действия заявитель считает незаконными т.к. они нарушают действующее законодательство, а именно:

- ч. 13. ст. 161 ЖК РФ предписывающий сроки и общий порядок действий органа

местного самоуправления, применяемый им в отношении вновь построенных жилых домов не применим к данной ситуации, т.к. с момента ввода в эксплуатацию домов прошло 11 месяцев, тем самым они не являются вновь построенными;

- ч. 4 ст. 161 ЖК РФ позволяющий органам местного самоуправления провести конкурс также не может быть применен, т.к. собственником был выбран и реализован способ управления;

- п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» утвержденных Постановлением Правительства от 06.02.2006 г.№ 75 (далее также – Правила №75), предусматривающий отмену конкурса в случае избрания способа управления многоквартирным домом и его реализации.

Также заявитель ссылается на то, что действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени нарушают установленный законом порядок размещения информации о проведении торгов.

Присутствующий на заседании Комиссии представитель ответчика с доводами заявителя не согласился, указав, что проведение конкурса № ОК-002/14 по лоту № по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами соответствует действующему законодательству, т.к. п. 39 Правил проведения конкурса 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. Т.к. до настоящего времени в администрации г. Тюмени отсутствуют документы, подтверждающие право собственности на помещения в многоквартирном доме у лиц, принявших участие в выборе способа управления, то соответственно решение об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации не может быть принято. Также, проведение конкурса № ОК-002/14 по лоту № 1 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами соответствует действующему законодательству, т.к. ч. 13 ст. 161 ЖК РФ не предусматривает возможности выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления, а императивно устанавливает обязанность органов местного самоуправления по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации.

В соответствии с ч. 1 ст.46 Закона о защите конкуренции по инициативе Комиссии Тюменского УФАС России в рассмотрении настоящего дела был объявлен перерыв до 17 часов 00 минут 24.04.2014. Все присутствующие на заседании лица были уведомлены об объявлении перерыва.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

В соответствии с Уставом г. Тюмень муниципальное образование город Тюмень обладает статусом городского округа.

Администрация г. Тюмени является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, наделенной Уставом г. Тюмени полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа федеральными законами и законами Тюменской области (ст. 36 Устава г. Тюмени).

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон о местном самоуправлении) к вопросам местного значения городского округа, в том числе отнесен вопрос по содержанию муниципального жилищного фонда, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством (п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона).

В свою очередь, деятельность администрации г. Тюмени (далее также - Администрация) представляет собой деятельность ее структурных единиц, осуществляющих определенные функции, в том числе через территориальные, отраслевые (функциональные) органы Администрации, наделенные соответствующими полномочиями по решению вопросов местного значения в установленной сфере жизнедеятельности.

Так, департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени в соответствии с п. 1.1 Положения о Департаменте, утв. распоряжением главы администрации города Тюмени от 01.08.2011 N 893, является отраслевым органом администрации города Тюмени и создан с целью решения вопросов жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства, охраны окружающей среды и создания условий для обеспечения жителей города Тюмени услугами связи.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" распоряжением администрации города Тюмени от 19.03.2012 N 114-рк утвержден Регламент работы администрации города Тюмени по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, вводимыми в эксплуатацию после 18.06.2011 в городе Тюмени.

В соответствии с Регламентом органом Администрации города Тюмени, уполномоченным на организацию проведения открытого конкурса, является департамент городского хозяйства Администрации города Тюмени (п. 1.3), муниципальное казенное учреждение "Муниципальные закупки города Тюмени" осуществляет техническое обеспечение проведения открытого конкурса (п. 1.5).

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75.

В соответствии с ч. 4.1. ст. 161 ЖК РФ информация о проведении открытого конкурса

по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов Правительством Российской Федерации сайт www.torgi.gov.ru с 01.01.2013г. определен в качестве официального сайта РФ в сети Интернет для размещения информации о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (постановление РФ от 10 сентября 2012 г. № 909).

Согласно ч. 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.

В силу ч. 13 ст. 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 ч. 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего 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, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в п. 6 ч. 2 ст. 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 утверждены правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным

домом (далее - Правила проведения конкурса).

Согласно п. 2 Правил проведения конкурса под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления.

Комиссией установлено и подтверждено материалами дела, что 17.04.2013 дом, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43, был введен в эксплуатацию, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 72304000-39рв. С данного времени управление вышеуказанным домом осуществляло ООО «Жилой район АИЖК» по договору управления от 17.04.2013 № 23-04-13. В июле 2013 года, собственники дома в связи с неудовлетворенностью качеством обслуживания управляющей компании ООО «Жилой район АИЖК» обратились в администрацию г. Тюмени с просьбой провести открытый конкурс по отбору управляющей организации, и указать в срок его проведения. На данное письмо был получен ответ от 22.08.2013 № 05-07-1956/3-4, в котором департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени сообщил о проведении открытого конкурса в IV квартале 2013 года. К указанному сроку данный конкурс не был проведен.

27.12.2013 по инициативе Костина Д.К. проведено собрание собственников помещений в форме совместного присутствия. Учитывая, что кворума для проведения собрания не было, было принято решение о проведении заочного голосования (протокол от 27.12.2013 № 1) по выбору способа управления многоквартирным домом. По результатам проведенного собрания собственников многоквартирного дома был утвержден способ управления – непосредственное управление, а также было принято решение о заключении договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с ООО «КомТех Групп» сроком на 1 год. Председателем многоквартирного дома по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43, был избран Костин Д.К., наделенный полномочиями действовать от лица собственников помещений в отношениях с третьими лицами. Данные решения были оформлены в протоколе № 1/14 от 21.02.2014.

24.02.2014 Костиным Д.К. и ООО «КомТех Групп» был подписан договор № УПР-43/14 по оказанию услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный 43. В этот же день в адрес департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени было направлено уведомление об избрании непосредственной формы управления и выборе ООО «КомТех Групп» в качестве организации по техническому обслуживанию дома (входящее письмо № 32-07-333/4 с приложением копии договора). Какой-то дополнительной информации по данному уведомлению департамент не затребовал.

Несмотря на полученную информацию, департамент городского хозяйства администрации г. Тюмени 14.03.2014 объявил о начале процедуры проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению указанным жилым многоквартирным домом (лот № 1).

Рассматривая заявленные требования принято во внимание следующее.

В соответствии с п. 39 Правил проведения конкурса, 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.

Решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830, вступившим в законную силу 13.10.2009, абзац первый п. 39 признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Вместе с тем, установлено, что способ управления многоквартирным жилым домом по адресу: г. Тюмень, Проезд Заречный, 43, был не только выбран, но и реализован.

Согласно ч. 13 ст. 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 ч. 4 настоящей статьи открытый конкурс. Вместе с тем, в отведенный законом срок департамент не объявил о проведении конкурса, а сделал это только 19.03.2014, тем самым упустив отведенный срок на 11 месяцев.

Таким образом, публичной процедуре по отбору управляющей организации предшествует сложный юридический состав, включающий в себя размещение информации о проведении конкурса и уведомление о его проведении. Размещению информации о проведении соответствующих публичных процедур (извещение в сети «Интернет») обязательно должно предшествовать установление факта отсутствия управления многоквартирным домом, иначе это противоречит целям правового регулирования полномочий органов местного самоуправления, в части содействия реализации прав собственника по выбору способа управления многоквартирным домом (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, п. 1.1, 2.4 распоряжения главы администрации города Тюмени от 29.10.2008 N 456-рг «О департаменте городского хозяйства администрации города Тюмени»). Таким образом, была размещена информация о проведении конкурса по отбору управляющих организаций (по лоту№ 1), которая в соответствии с действующим порядком такого размещения не подлежала размещению без выполнения обязательных условий, что является нарушением порядка размещения информации, т.е. определенной последовательности правил, по которым оно (размещение) осуществляется.

С учетом установленных обстоятельств, и положений ст. 161 ЖК РФ, Правил № 75 у департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации по лоту № 1 не возникла, поскольку не было установлено факта отсутствия реализации способа управления многоквартирным домом. К моменту объявления конкурса в доме, расположенному по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43, собственниками был выбран способ управления – непосредственное управление, и была выбрана обслуживающая организация - ООО «КомТех Групп», с которой заключен договор по обслуживанию дома, тем самым способ управления был реализован.

С учетом изложенного решение департамента городского хозяйства г. Тюмени об объявлении конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лоту № 1 является ***неправомерным.***

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Татарченко Е.В. на действия департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лоту № 1 обоснованной.

2. Признать в действиях департамента городского хозяйства администрации г. Тюмени при проведении открытого конкурса № ОК-002/14 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами нарушение ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, выразившегося в нарушении срока его проведения, нарушение п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами», утвержденных Постановлением Правительства от 06.02.2006 г.№ 75, выразившееся в непринятии к сведению информации о том, что собственники помещений расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Тюмень, ул. Проезд Заречный, 43 реализовали свое право по выбору способа управления и управляющей организации.

3. Выдать департаменту городского хозяйства администрации г. Тюмени обязательное для исполнение предписание об устранении выявленного нарушения путем исключения лота № 1 из конкурса № ОК-002/3 от 19.03.2014 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Председатель Комиссии И.В. Поткина

Члены Комиссии: О.Н. Москвичева

Д.А. Захаров

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

**Предписание**

**по делу № Т14/33**

29.04.2014 г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб при проведении торгов в составе:

Председатель Комиссии: Поткина И.В.- заместитель руководителя

руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 3.1 ст. 23, Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 29.04.2014 по делу № Т14/33 о нарушении департаментом городского хозяйства администрации г. Тюмени действующего законодательства при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту городского хозяйства администрации г. Тюмени **в срок до 14.05.2014** устранить нарушения ч.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ, путем исключения лотов № 1 из конкурса № ОК-002/3 от 19.03.2014 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган **не позднее пяти дней** со дня его выполнения.

Председатель Комиссии И.В. Поткина

Члены Комиссии: О.Н. Москвичева

Д.А. Захаров

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.