

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 08.12.2016г.

г.Ханты-

Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 12.12.2016г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №115 от 24.10.2016 в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

«...»

в присутствии представителей заявителя ООО «ЮграТеплоГазСтрой»,

в присутствии представителей организатора торгов Департамента городского хозяйства администрации города Ханты-Мансийска,

в присутствии заинтересованного лица (участника конкурса) ООО «Мегаполис+»,

рассмотрев жалобу ООО «ЮграТеплоГазСтрой» (вх.№1966-ж от 01.12.2016),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба ООО «ЮграТеплоГазСтрой» (далее – Заявитель) от 01.12.2016 №1966-ж на действия Департамента городского хозяйства администрации города Ханты-Мансийска (далее – Организатор торгов, Департамент) при проведении конкурса на право

заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д.40 (извещение № 281016/3255850/01).

Как следует из содержания жалобы, Организатор торгов должен был отменить конкурс по отбору управляющей организации в связи с тем, что собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д.40, выбран способ управления домом.

На основании изложенного, Заявитель просит выдать Организатору торгов предписание об отмене конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом.

В представленных возражениях Организатор торгов выразил свое несогласие с доводами жалобы Заявителя, просит жалобу признать необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителей лиц, участвующих при рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

28.10.2016 года, на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ханты – Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, ул. Ленина, дом 40 (извещение № 281016/3255850/01) (далее – конкурс).

Одновременно на официальном сайте размещена конкурсная документация.

Из пункта 10 извещения следует, что конкурс проводится 01.12.2016 г.

Согласно конкурсной документации, конкурс проводится в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года №75 (далее – Правила).

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, в числе которых является управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (пункт 2).

Пунктом 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, 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.

В соответствии с пунктом 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 статьей 164 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 статьей 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 пункту 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.

Вместе с тем, решением Верховного суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830, оставленным без изменения определением Верховного суда Российской Федерации от 13.10.2009 N КАС09-447, был признан недействующим абзац первый пункта 39 Правил, 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.

Следовательно, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться лишь при условии,

если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме **не только приняли, но и реализовали** в соответствии с законом свое решение о выборе способа управления этим домом.

Таким образом, отказ от проведения конкурса возможен только в случае, если выбранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом реализован ими, что в соответствии с пунктом 3 Правил предполагает заключение договоров, предусмотренных статьей 164 ЖК РФ большинством собственников помещений в многоквартирном доме, а также заключение договоров управления многоквартирным домом, предусмотренных статьей 162 ЖК РФ.

Данная позиция Комиссии также подтверждается правоприменительной практикой, изложенной в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.04.2016 по делу № А26-4869/2015.

Как следует из протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №40 по улице Ленина, в г.Ханты-Мансийске в форме очно-заочного голосования от 14.11.2016 собственниками помещений выбран способ управления домом: управляющая организация ООО «ЮграТеплоГазСтрой».

Материалами дела подтверждается, что Заявитель 22.11.2016 уведомил Департамент о принятом на внеочередном собрании собственников помещений многоквартирного дома решении.

В ходе рассмотрения жалобы по существу, представитель Организатора торгов пояснил, что доказательств реализации Заявителем не представлено, а именно доказательств заключения договоров управления, подписанных большинством собственников помещений в доме.

В ходе рассмотрения жалобы представитель Заявителя пояснил, что договоры с ресурсоснабжающими компаниями и управляющей компанией ООО «ЮграТеплоГазСтрой» не заключены, в том числе к моменту проведения конкурса (01.12.2016).

Проанализировав, представленные в ходе рассмотрения жалобы документы, Комиссия приходит к выводу о том, что до проведения конкурса (01.12.2016) ООО «ЮграТеплоГазСтрой» не реализовало принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а именно не заключило договоры, предусмотренные статьями 162, 164 ЖК РФ, не приступило к исполнению обязанностей управляющей организации в отношении дома 40 по ул. Ленина.

При этом представленные на обозрение Комиссии Ханты-Мансийского УФАС договоры с собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д.40 от 30 ноября 2016г. (в количестве 6 шт.), от 01 декабря 2016г. (в количестве 1 шт.) и управляющей компанией не подтверждают должным образом способ реализации, поскольку также договоры заключены не с большинством собственников помещений многоквартирного дома в силу статьи 164 ЖК РФ.

Таким образом, довод Заявителя о том, что Организатор торгов должен был

отменить конкурс по отбору управляющей организации в связи с тем, что собственниками помещений многоквартирного дома выбран способ управления домом, является необоснованным.

При этом, частью 3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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 частям 8.1, 8.2 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора либо управляющая организация выбрана на открытом конкурсе.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

Признать жалобу ООО «ЮграТеплоГазСтрой» от 01.12.2016 №1966-ж на действия Департамента городского хозяйства администрации города Ханты-Мансийска при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 281016/3255850/01), необоснованной.

«...»

«...»

«...»

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.