

РЕШЕНИЕ

по жалобе №14-01-18.1-03/490

17. сентября 2014г.

Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (Комиссия) в составе:

Председателя комиссии: **Ячmeneва О.И.** – заместителя начальника отдела

контроля органов власти;

Членов комиссии: **Лосевской Е.В.** – главного государственного инспектора отдела контроля органов власти;

Савинковой О.Л. – старшего государственного инспектора отдела контроля органов власти;

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «МУК г. Волгограда» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Кировского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а.

Извещение №040814/4778000/02 размещено на сайте: torgi.gov.ru.

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 8 сентября 2014 года поступила жалоба ООО «МУК г. Волгограда» на действия организатора торгов – Администрации Кировского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а.

Жалоба Заявителем подана в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Торги – открытый конкурс лот №1- по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а (далее – открытый конкурс).

Организатором открытого является Администрация Кировского района Волгограда (далее – организатор торгов).

Извещение №040814/4778000/02 о проведении торгов размещено на сайте:
www.torgi.gov.ru.

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Кировского района Волгограда утверждена Главой администрации Кировского района Волгограда Компаниец С.В. 3 августа 2014г. (далее – конкурсная документация).

Обжалуемые действия организатора торгов – отказ от проведения открытого конкурса (лот №1) по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№03-8/5646 от 10.09.2014) направлено Заявителю 10 сентября 2014г. по электронной почте: mukvg@mail.ru и организатору торгов 10 сентября 2014г. по электронной почте: radm05@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 15 сентября 2014г. в 15 часов 30 мин. В рассмотрении жалобы 15 сентября 2014г. в 16 часов 20 минут объявлен перерыв до 16 сентября 2014г. в 13 часов 15 минут. 16 сентября 2014г. в 13 ч. 35 мин. объявлен перерыв до 17.09.2014 в 10 ч. 00 мин. Рассмотрение жалобы завершено в 11 часов 20 минут 17.09. 2014г.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Щелянов Д.М. – представитель администрации Кировского района по доверенности №5 от 10.02.2014, Троицкая А.Н. – представитель ООО «МУК г. Волгограда» по доверенности б/н от 15.09.2014.

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а установлены Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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" (далее – Правила №75).

4 августа 2014г. Администрацией Кировского района Волгограда (извещение №040814/4778000/02) объявлен конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а, дата окончания приема заявок 05.09.2014. Проведение конкурса назначено на 9 сентября 2014г. в 10ч. 00 мин.

До начала процедуры проведения конкурса (извещение №040814/4778000/02) в адрес Администрации Кировского района Волгограда поступили письма ООО «КВАРТСЕРВИС ВГ» (вх.№01-15/4886 от 18.08.2014, вх.№01-15/4767 от 11.08.2014, вх.№01-15/4665 от 08.08.2014):

1. о выборе способа управления и управляющей организации ООО «КВАРТСЕРВИС ВГ» для управления многоквартирным домом, расположенным

по адресу: ул. Быстрова, д. 92, г. Волгоград, с приложением протокола общего собрания собственников помещений в МКД №92 по ул. Быстрова от 7 августа 2014г., договоры управления МКД от 07.08.2014, заключенные между ООО «КВАРТСЕРВИС ВГ» и «.....», в которых отсутствует указание на право собственности на жилые помещения, имеются сведения о принадлежности помещений на основании акта приема – передачи;

2. о выборе способа управления и управляющей организации ООО «КВАРТСЕРВИС ВГ» для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Быстрова, д. 94, г. Волгоград, с приложением протокола общего собрания собственников помещений в МКД №94 по ул. Быстрова от 31 июля 2014г., договоры управления МКД от 31.07.2014, заключенные между ООО «КВАРТСЕРВИС ВГ» и «.....», в которых отсутствует указание на право собственности на жилые помещения, имеются сведения о принадлежности помещений на основании акта приема – передачи;
3. о выборе способа управления и управляющей организации ООО «КВАРТСЕРВИС ВГ» для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. 64 Армии, д. 137а, г. Волгоград, с приложением протокола общего собрания собственников помещений в МКД ул. 64 Армии, д. 137а от 25 июля 2014г., договоры управления МКД от 25.07.2014, заключенные между ООО «КВАРТСЕРВИС ВГ» и «.....», в которых отсутствует указание на право собственности на жилые помещения, имеются сведения о принадлежности помещений на основании акта приема – передачи.

4 сентября 2014г. Администрацией Кировского района Волгограда на сайте: www.torgi.gov.ru (извещение №040814/4778000/02) размещено извещение об отказе проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а, в связи с выбором способа управления и реализации решения о выборе способа управления.

Представитель заявителя на заседании Комиссии поддержала доводы, изложенные в жалобе. Пояснила следующее: ООО «МУК г. Волгограда» 3 сентября 2014г. оплатило задаток на участие в открытом конкурсе (извещение №040814/4778000/02). Считают, что отказ организатора торгов от проведения открытого конкурса не правомерен. Просит признать жалобу обоснованной.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что отказ от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а правомерен, и у организатора конкурса имелись все для этого основания.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Обязанность по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом возложена на органы местного самоуправления положениями [статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК

РФ). Указанной [нормой](#) определены: условия возникновения такой обязанности ([части 4](#) и [13 статьи 161](#) ЖК РФ); способ отбора управляющей организации (открытый конкурс); сроки исполнения установленной обязанности.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен вышеупомянутыми [Правилами](#) N 75.

Организатором конкурса является Администрация Кировского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007г. №2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждении мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Согласно п. 2.3.6 Положения об Администрации Кировского района Волгограда, утв. Решением Волгоградской городской Думы от 24 декабря 2010 г. N 40/1252 к полномочиям Администрации относится: организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Из анализа положений [статей 44, 45, 47](#) и [48](#), а также [частей 2](#) и [3 статьи 161](#), [статей 162](#) и [164](#) ЖК РФ следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме. В свою очередь в силу [статьи 18](#) ЖК РФ и [статьи 219](#) ГК РФ, а также [статей 4](#) и [23](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

[Пунктом 39](#) Правил N 75 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.

Учитывая решение Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 из пункта 39 Правил №75 следует, что собственники помещений в многоквартирном доме должны не только принять, но и реализовать свое решение о выборе способа управления домом. Реализация решения о выборе способа управления многоквартирным домом подразумевает также и заключение договоров управления многоквартирным домом.

Материалы рассматриваемого настоящего дела, а именно представленные договоры управления заключенные между ООО «КВАРТСЕРВИС ВГ» и «.....» от 07.08.2014 (по дому № 92 по ул. Быстрова), ООО «КВАРТСЕРВИС ВГ» и «.....» от 31.07.2014 (по дому №94 по ул. Быстрова), ООО «КВАРТСЕРВИС ВГ» и «.....» от 25.07.2014 (по ул. 64 Армии, д. 137а), не содержат сведений о наличии зарегистрированного права собственности на помещения в спорных

многоквартирных жилых домах.

Поскольку в договорах управления от 07.08.2014 (по дому № 92 по ул. Быстрова), от 31.07.2014 (по дому №94 по ул. Быстрова) и от 25.07.2014 (по ул. 64 Армии, д. 137а) вышеназванные лица, заключившие договоры в подтверждение права собственности на их жилые помещения предоставили акты приема-передачи (не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения), то решение о выборе способа управления многоквартирными домами не реализовано.

Поскольку на момент проведения открытого конкурса по выбору управляющей у организатора конкурса - Администрации Кировского района отсутствовали договоры управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а, заключенные между управляющей организацией и собственниками жилых помещений, следовательно у организатора открытого конкурса не имелось правовых оснований для принятия решения об отказе проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а, в связи с выбором способа управления и реализации решения о выборе способа управления.

Ввиду изложенного, действия организатора открытого конкурса - Администрации Кировского района по отказу проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а, противоречат [пункту 39](#) Правил N 75.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона 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.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «МУК г. Волгограда» на действия организатора торгов – Администрации Кировского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а, обоснованной.

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Кировского

района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а пункта 39 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

3. Выдать организатору торгов – Администрации Кировского района Волгограда обязательное для исполнения предписание об аннулировании решения об отказе проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Быстрова, д. 92, 94; ул. 64 Армии, д. 137а в течение 5 рабочих дней со дня получения предписания.