

**Комитет жилищно-коммунального  
хозяйства и энергетики администрации  
местного самоуправления города  
Владикавказа**

**ООО «Управдом-7»**

**РЕШЕНИЕ**

**по делу №АМ307-07/15**

**3 июля 2015 года**

**г.Владикавказ**

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в составе:

Заместителя председателя комиссии Кудзиевой А.С. – заместителя руководителя - начальника отдела контроля закупок, членов комиссии: Койбаева А.Д. – главного специалиста – эксперта отдела контроля закупок, Джигоевой В.В. – ведущего специалиста – эксперта отдела контроля закупок,

с участием:

- представителей ООО «Управдом-7» - <...> (по доверенности б/н от 12.01.2015 года) и директора ООО «Управдом-7» - <...>;

в отсутствие представителя Комитета жилищно-коммунального хозяйства и энергетики администрации местного самоуправления города Владикавказа, заявившего ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие его представителей,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО

«Управдом-7» на действия организатора открытого конкурса - Комитета жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Администрации местного самоуправления города Владикавказа при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами в г.Владикавказ РСО – Алания (извещение №060415/4310714/01, лоты №№ 8, 11, 12, 39, 41, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 58, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 69, 73, 74, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 93, 94, извещение №[150515/4310714/01](#) лот №31, извещение №[300615/4310714/01](#) лот №43 размещенные на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов) (далее – Конкурс, Торги),

### **УСТАНОВИЛА:**

23 июня 2014 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба ООО «Управдом-7» (далее – Заявитель) на действия организатора Конкурса – Комитет ЖКХиЭ АМС г.Владикавказа при проведении Конкурса.

Из жалобы следует, что на основании общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах (далее - МКД) под вышеуказанными лотами, в форме заочного голосования было принято решение об избрании формы управления МКД в виде управления управляющей организацией, а так же заключены договора на управление указанными МКД между собственниками помещений в МКД под указанными лотами и Заявителем.

Заявитель указывает на то, что неоднократно информировал Комитет ЖКХиЭ АМС г.Владикавказа, с приложением копий договоров, о том, что по данным МКД договора управления многоквартирными домами заключены.

Так же, в своей жалобе Заявитель отметил, что в Службе государственного жилищного надзора Республики Северная Осетия-Алания вышеуказанные МКД закреплены за ним.

В объяснении по существу жалобы, Комитет ЖКХиЭ АМС г.Владикавказа указал, что согласно Федеральному закону от 21.07.2014 года №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» до 1 апреля 2015 года собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором более чем шестнадцать, в случае непосредственного управления таким домом в срок до 1 апреля 2015 года обязаны провести общее собрание собственников помещений в МКД и принять решение о выборе иного способа управления. В случае, если указанное решение не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В рамках реализации Федерального закона от 21.07.2014 года №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» у организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД на территории г.Владикавказа, были запрошены документы, подтверждающие выбор способа управления и (или) его реализацию. ООО «Управдом-7» представлены договора на техническое обслуживание МКД, указанных в реестре многоквартирных домов в отношении которых соискателем лицензии (лицензиатом), на момент подачи в Службу государственного жилищного надзора Республики Северная Осетия-Алания заявления о предоставлении лицензии, осуществляется деятельность по управлению многоквартирными домами, в связи с чем организован и проведен Конкурс по отбору управляющей организации для многоквартирных домов, ранее обслуживаемых ООО «Управдом-7».

Выслушав доводы сторон, изучив представленные материалы, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России пришла к следующим выводам:

15.04.2015 года Комитетом ЖКХЭ АМС г.Владикавказа на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов - [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) было размещено извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами на территории г.Владикавказа РСО-Алания (далее – Извещение), а также Конкурсная документация по указанному Конкурсу, утвержденная заместителем председателя Комитета ЖКХЭ АМС г.Владикавказа (далее – Конкурсная документация).

Согласно Конкурсной документации, предметом Конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами в г.Владикавказе, расположенными, помимо прочего, по следующим адресам:

- ул. Леонова, д.7/1 (лот №51);
- ул. Леонова, д.3/1 (лот №45);
- ул. Леонова, д.3/3 (лот №46);
- ул. Леонова, д.5/3 (лот №49);
- ул. Леонова, д.9/1 (лот №52);
- ул. Леонова, д.9/2 (лот №53);
- ул. Леваневского, д.268 (лот №39);
- ул. Леваневского, д.279/2 (лот №43);
- ул. Леваневского, д.277 (лот №41);
- ул. Московская, д.27/4 (лот №65);
- ул. Московская, д.19/1 (лот №60);
- ул. Московская, д.19/2 (лот №61);

- ул. Московская, д.19/3 (лот №62);
- ул. Московская, д.29 (лот №66);
- ул. Московская, д.11 (лот №58);
- ул. Московская, д.37 (лот №67);
- пр.Коста, д.288/1 (лот №85);
- пр.Коста, д.288/3 (лот №86);
- пр.Коста, д.286/4 (лот №84);
- пр.Коста, д.286/3 (лот №83);
- пр.Коста, д.286/2 (лот №82);
- пр.Коста, д.292/2 (лот №89);
- пр.Коста, д.292/4 (лот №91);
- пр.Коста, д.292/1 (лот №88);
- пр.Коста, д.292/3 (лот №90);
- пр.Коста, д.262А (лот №69);
- пр.Коста, д.269 (лот №73);
- пр.Коста, д.296/1 (лот №93);
- пр.Коста, д.296/2 (лот №94);
- пр.Коста, д.270 (лот №74);
- ул.Кесаева, д.131 (лот №31);
- ул.Гугкаева, д.12 (лот №8);
- ул.Гугкаева, д.26/2 (лот №11);
- ул.Гугкаева, д.26/3 (лот №12).

В соответствии с пунктом 4 статьи 161 Жилищного кодекса 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.

[Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства РФ №75 от 06.02.2006 года (далее – Правила проведения конкурса).

Согласно пункту 3 Правил проведения конкурса, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 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.

При этом, согласно части 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, [договор](#) управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе

управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Однако, из материалов, представленных Заявителем на рассмотрении жалобы, следует, что:

28 апреля 2015 года Службой государственного жилищного надзора Республики Северная Осетия-Алания ООО «Управдом-7» была выдана лицензия №027 от 28.04.2015 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Так же, Заявителем были заключены Договора управления многоквартирными домами с собственниками помещений многоквартирных домов по следующим адресам:

- 18 марта 2015 года на основании Протокола №2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, ул. Кесаева, д.131 от 18.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 23 марта 2015 года на основании Протокола №2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, ул. Леонова, д.3/1 от 21.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 25 марта 2015 года на основании Протокола №2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, ул. Леонова, д.3/3 от 19.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 23 марта 2015 года на основании Протокола №2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, ул. Леонова, д.5/3 от 23.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;





г.Владикавказ, пр. Коста, д.269 от 28.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 29 марта 2015 года на основании Протокола Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.270 от 28.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 26 марта 2015 года на основании Протокола №2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.286/2 от 26.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 13 июля 2012 года на основании Протокола №1 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.286/3 от 13.04.2015 года, Заявителем был заключен Договор №1 управления многоквартирным домом;

- 16 марта 2015 года на основании Протокола №2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.286/4 от 16.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 27 марта 2015 года на основании Протокола №2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.288/1 от 27.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 31 марта 2015 года на основании Протокола №2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.288/3 от 31.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 6 апреля 2015 года на основании Протокола Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.292/1 от 06.04.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 26 марта 2015 года на основании Протокола Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.292/2 от 26.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 3 апреля 2015 года на основании Протокола Общего собрания собственников

помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.292/3 от 03.04.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 8 мая 2015 года на основании Протокола Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.292/4 от 08.05.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 6 апреля 2015 года на основании Протокола Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.296/1 от 06.04.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

- 27 марта 2015 года на основании Протокола Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, пр. Коста, д.296/2 от 27.03.2015 года, Заявителем был заключен Договор управления и технического обслуживания мест общего пользования многоквартирного дома;

То есть, на момент проведения Конкурса, то есть 26.05.2015г., собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных в городе Владикавказ по адресам: ул. Леонова, д.7/1, ул. Леонова, д.3/1, ул. Леонова, д.3/3, ул. Леонова, д.5/3, ул. Леонова, д.9/1, ул. Леонова, д.9/2, ул. Леваневского, д.268 (лот №39); ул. Леваневского, д.279/2, ул. Леваневского, д.277, ул. Московская, д.27/4, ул. Московская, д.19/1, ул. Московская, д.19/2, ул. Московская, д.19/3, ул. Московская, д.29 ул. Московская, д.11, ул. Московская, д.37, пр.Коста, д.288/1, пр.Коста, д.288/3, пр.Коста, д.286/4, пр.Коста, д.286/3, пр.Коста, д.286/2, пр.Коста, д.292/2, пр.Коста, д.292/4, пр.Коста, д.292/1, пр.Коста, д.292/3, пр.Коста, д.262А, пр.Коста, д.269, пр.Коста, д.296/1, пр.Коста, д.296/2, пр.Коста, д.270, ул.Кесаева, д.131, ул.Гугкаева, д.12, ул.Гугкаева, д.26/2, ул.Гугкаева, д.26/3 принято решение о выборе непосредственного управления собственниками помещений общим имуществом этих домов, которое реализовано, и собственниками указанных домов с Заявителем заключены договора управления вышеуказанными многоквартирными домами, предусмотренные [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Так же, из материалов дела следует, что ООО «Управдом-7» до дня проведения Конкурса направило в АМС г.Владикавказа уведомления о заключении между ним и собственниками помещений в МКД по вышеуказанным адресам договоров управления МКД, с приложением копий данных договоров, которые были перенаправлены в КЖКХиЭ АМС г.Владикавказа, о чем свидетельствуют штампы входящей корреспонденции.

Согласно пункту 39 Правил проведения конкурса, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

То есть, Конкурс Комитетом ЖКХ АМС г.Владикавказа по лотам №№ 8, 11, 12, 31, 39, 41, 43, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 58, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 69, 73, 74, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 93, 94, проведен с нарушением пункта 39 Правил проведения конкурса.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1 и 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России

### **РЕШИЛА:**

1. Признать обоснованной жалобу ООО «Упарвдом-7» на действия организатора открытого Конкурса - Комитета жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Администрации местного самоуправления города Владикавказа при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами в г.Владикавказ РСО – Алания (извещения №060415/4310714/01, №[150515/4310714/01](#) и №[300615/4310714/01](#)).

Признать КЖКХиЭ АМС г.Владикавказа нарушившим пункт 39 Правил проведения конкурса при проведении Конкурса по лотам №№ 8, 11, 12, 31, 39, 41, 43, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 58, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 69, 73, 74, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 93, 94, пункт 39 Правил проведения конкурса при проведении Конкурса.

3. Выдать АМС г.Владикавказа и КЖКХиЭ АМС г.Владикавказа предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

**Заместитель председателя комиссии**

**А.С. Кудзиева**

**Члены комиссии**

**А.Д.Койбаев**

**В.В.Джиоева**

