

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

Председатель Комиссии Ячменева О.И. –
заместитель руководителя управления –
начальник отдела контроля органов власти;
Члены Комиссии: Лосевская Е.В. – главный
государственный инспектор отдела контроля
органов власти;
Савинкова О.Л. – старший государственный
инспектор отдела контроля органов власти;

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «ЭНЕРГО-ИНВЕСТ» (далее – Заявитель, Общество) на действия организатора конкурса - комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области (далее – Комитет) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Карбышева, 43 (лот № 1) (извещение № 171117/6312440/01).

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 15.12.2017 (вх. № 11832) поступила жалоба Общества на действия Комитета при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Карбышева, 43 (лот № 1, извещение № 171117/6312440/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Рассмотрение жалобы назначено на 26.12.2017 на 10 ч. 00 мин. При рассмотрении жалобы объявлен перерыв до 12.01.2018 до 10 ч. 00 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 12.01.2018 в 10 ч. 00 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Аверина Н.В. – представитель Комитета по доверенности № 15/2 – д от 16.06.2017 и по доверенности № 15/13 – д от 22.12.2017; – Абузярова Т.Е. представитель по доверенности от 25.12.2017 и по доверенности от 10.01.2018.

Обжалуемые торги - открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Карбышева, 43 (лот № 1) (далее – Открытый конкурс). Извещение № 171117/6312440/01 о проведении открытого конкурса опубликовано 17.11.2017 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный

сайт торгов).

Организатор Конкурса – Комитет.

Конкурс проведен на основании Гражданского кодекса Российской Федерации; Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75), конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волжский, ул. Карбышева, д. 43, утвержденной заместителем председателя комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области Хоменко В.М. (далее – Конкурсная документация).

Обжалуемые действия Комитета – отсутствие оснований для проведения Открытого конкурса и не оповещение всех собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Волжский, ул. Карбышева, д. 43 о дате проведения Открытого конкурса в порядке установленном пп. а п. 40 Правил № 75.

Представитель Заявителя при рассмотрении настоящей жалобы пояснил, что управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волжский, ул. Карбышева, д. 43 осуществляется Обществом на основании решения собственников указанного многоквартирного дома (протокол собрания собственников помещений от 29.06.2015) и договора управления данным многоквартирным домом от 01.08.2015. Вопреки этому, Комитетом объявлен Открытый конкурс. Также собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Волжский, ул. Карбышева, д. 43 не уведомлены о дате проведения Открытого конкурса в порядке установленном пп. а п. 40 Правил № 75.

Представитель Комитета пояснил, что основанием для проведения Открытого конкурса послужило письмо Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области (далее - Инспекция) исх. № ол 431 от 08.09.2017, направленное в адрес администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области. Указанное письмо содержало указание на необходимость организовать и провести Открытый конкурс, в связи с тем, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 43 по ул. Карбышева в г. Волжском о выборе управляющей организации ООО «Управляющая компания «Моя компания» признано Волжским городским судом недействительным.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав

и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно [статье 44](#) и [части 1 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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 частью 1 статьи 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.

В силу части 2 названной статьи собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

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 (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Частью 9 статьи 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.

В соответствии с [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.

В соответствии с пп. 1 п. 3 Правил № 75 конкурс проводится, если:

собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в случае: по истечении двух 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.

Как следует из материалов дела, собственниками помещений в многоквартирном доме № 43 по ул. Карбышева в г. Волжский 01.08.2015 заключен договор управления с ООО «ЭНЕРГО-ИНВЕСТ» на основании решения их общего собрания, оформленного протоколом от 29.06.2015.

Согласно ответу Инспекции (исх. № ол 4 от 11.01.2018) на запрос Управления с 01.06.2016 по настоящее время в реестре лицензий Волгоградской области содержатся сведения об управлении многоквартирным домом № 43 по ул. Карбышева в г. Волжском управляющей организацией ООО «ЭНЕРГО-ИНВЕСТ».

Решением Волжского городского суда Волгоградской области по делу № 2-3105/2017 решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 43 по ул. Карбышева в г. Волжский о выборе способа управления домом управляющей организацией ООО Управляющая компания "МОЯ КОМПАНИЯ" и оформленное протоколом 29.06.2016 признано недействительным. Решение суда вступило в силу 04.07.2017.

С целью информирования органа местного самоуправления о возможном возникновении основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 43 по ул. Карбышева в г. Волжский в адрес администрации городского округа - город Волжский Инспекцией было направлено письмо от 08.09.2017 № ол 431.

Таким образом, Волжским городским судом признано недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 43 по ул. Карбышева в г. Волжский о выборе способа управления домом управляющей организацией ООО Управляющая компания «МОЯ КОМПАНИЯ», тогда как решение собственников указанного дома о выборе управляющей компании ООО «ЭНЕРГО-ИНВЕСТ» никем не оспорено и не отменено, в связи с чем является легитимным.

Необходимость проведения Открытого конкурса определяется наличием решения собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом или реализации решения о выборе способа управления этим домом.

Волеизъявление собственников спорного многоквартирного дома о выборе управляющей компании ООО «ЭНЕРГО-ИНВЕСТ» является преимущественным

правом собственников на определение судьбы своего имущества. При этом обязанность Комитета по отбору управляющей организации играет компенсаторную роль в случае, когда собственники самостоятельно не определили порядок управления.

По мнению Управления, вышеприведенные нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме № 43 по ул. Карбышева в г. Волжский о выборе управляющей компании ООО «ЭНЕРГО-ИНВЕСТ» на основании протокола от 29.06.2015, в связи с чем обязанность у Комитета в силу пп. 1 п. 3 Правил № 75 не наступила.

При таких обстоятельствах жалоба Заявителя является обоснованной, Комитетом нарушен пп. 1 п. 3 Правил № 75.

2. Согласно 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.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации Открытого конкурса в действиях Комитета, Комиссия Управления приняла решение о выдаче Комитету предписания об аннулировании Открытого конкурса.

Доводы Заявителя о возможных нарушениях Комитетом пп. а п. 40 Правил № 75 при организации Открытого конкурса Комиссией Управления не рассматриваются, т.к. принято решение о выдаче Комитету предписания об аннулировании торгов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЭНЕРГО-ИНВЕСТ» на действия организатора конкурса - комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Карбышева, 43 (лот № 1) (извещение № 171117/6312440/01) обоснованной.

2. Признать организатора конкурса - комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город

Волжский Волгоградской области нарушившим пп. 1 п. 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. Выдать организатору конкурса - комитету по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области предписание об аннулировании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Карбышева, 43 (лот № 1) (извещение № 171117/6312440/01).