

РЕШЕНИЕ № 413-18.1к

по результатам рассмотрения жалобы И.А. Кузнецова на действия организатора торгов — администрацию городского округа город Воронеж при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

28.08.2015

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 25.08.2015

Решение в полном объеме изготовлено 28.08.2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия) в составе:

Чушкин Д.Ю. - председатель Комиссии, зам. руководителя — начальник отдела;

Грибанова Н.А. - член Комиссии, ведущий специалист-эксперт;

Шевцова И.С. - член комиссии, государственный инспектор,

в присутствии:

заявителя — Кузнецова И.А.;

представителя организатора торгов — <...> ,

при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, **установила:**

14.08.2015г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба Кузнецова И.А. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов — администрацию городского округа город Воронеж при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Воронеж, ул. Беговая, 2/2 (лот № 2).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению. На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте Воронежского УФАС России <http://voronezh.fas.gov.ru>.

По мнению Заявителя организатором торгов неправомерно организовано проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации по многоквартирному дому, расположенному по адресу: г. Воронеж, ул. Беговая, 2/2, поскольку жильцами дома было уже реализовано право выбора способа управления своим домом.

Представитель организатора торгов не согласился с позицией Заявителя, считает, что собственниками помещений многоквартирного дома 2/2 по ул. Беговая не была предоставлена информация о выборе способа управления домом, в связи с чем организатором торгов были проведены мероприятия по организации проведения конкурса по отбору управляющей организации в отношении указанного дома.

Изучив материалы дела, предоставленные доказательства, Комиссия пришла к следующим выводам.

Отношения, связанные с порядком выбора способа управления многоквартирными домами, регламентируются Жилищным Кодексом РФ (далее — ЖК РФ), Федеральным законом от 21.07.2014г. № 255-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ», постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и иными нормативными правовыми актами.

Из положений статьи 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

Решение о выборе способа управления и управляющей организации принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу части 3 статьи 45, статьи 46 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 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).

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 (часть 4 статьи 161 ЖК РФ).

Порядок проведения такого открытого конкурса содержится в Постановлении Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее также - Правила № 75).

Согласно пункту 3 Правил № 75 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 7 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.

Пунктом 39 Правил № 75 (с учетом Решения Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830) предусмотрено, что конкурс не проводится 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.

Как установлено из материалов дела, 07.07.2015г. администрацией городского округа город Воронеж был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Воронеж, ул. Беговая, д. 2/2 (лот № 2), о чем свидетельствует опубликованное на официальном сайте РФ для размещения о проведении торгов по адресу в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru извещение № 070715/9011985/02. Заявки по лоту № 2 вышеуказанного конкурса принимаются с 10.07.2015г. по 13.08.2015г. Датой проведения конкурса определено 21.08.2015г.

Собственникам помещений многоквартирного дома по ул. Беговая 2/2 стало известно о проведении конкурса по выбору управляющей организации для управления их домом.

13.08.2015г. представителем собственников помещений многоквартирного дома по ул. Беговая 2/2 в адрес организатора торгов посредством электронной почты было направлено заявление о том, что по дому на ул. Беговая, 2/2 собственниками помещений выбран и реализован способ управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений 28.06.2011г. в форме непосредственного управления собственниками помещений. В силу обстоятельств формирования фонда капремонта, собственники сменили способ управления и выбрали способ управления — управление товариществом собственников жилья: ТСН «ТСЖ Беговая 2/2», о чем свидетельствует протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (очная форма) от 19.03.2015г. К заявлению, в подтверждение указанных аргументов было направлено свидетельство о государственной регистрации ТСН «ТСЖ Беговая 2/2».

Организатором торгов каких-либо действий, в связи с получением информации о выбранном собственниками помещений способе управления домом по ул. Беговая, 2/2, предпринято не было. В связи с чем, Заявитель 14.08.2015г. обратился

в Управление за защитой прав и интересов жильцов дома по ул. Беговая, д.2/2. В материалы дела предоставлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (очная форма) от 19.03.2015г., свидетельство о государственной регистрации ТСН «ТСЖ Беговая 2/2», сведения о регистрации юридического лица ТСН «ТСЖ Беговая 2/2» (выписка из ЕГРЮЛ).

Таким образом, при объявлении открытого конкурса по выбору управляющей организации администрация городского округа город Воронеж, прежде чем включать спорный многоквартирный дом в конкурсную массу, должна была и могла проверить, реализованы ли решения собственников домов о выборе ими способа управления многоквартирным домом. Такая проверка была необходима администрации как уполномоченному органу в целях соблюдения установленной публичной процедуры по отбору управляющей компании, а также прав и законных интересов собственников помещений домов и организации — ТСН «ТСЖ Беговая 2/2», зарегистрированной собственниками для управления многоквартирным домом, что в данном случае администрацией организовано не было, в связи с чем своими действиями по объявлению конкурса администрация создала реальную угрозу ущемления прав и законных интересов собственников помещений многоквартирных домов и ТСН «ТСЖ Беговая 2/2».

При таких обстоятельствах, обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Беговая, д.2/2 у администрации не возникла, поскольку не было установлено факта отсутствия реализации способа управления многоквартирным домом.

Для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации по лоту № 2 было подано 3 заявки, согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 13.08.2015г. В случае проведения конкурса среди претендентов, подавших заявки по лоту № 2 права и интересы жильцов спорного многоквартирного дома, а также товарищества собственников жилья не могут быть учтены.

Таким образом, на основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что доводы Заявителя о нарушении в данном случае прав и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома по ул. Беговая, д.2/2, а также интересов товарищества собственников недвижимости — ТСН «ТСЖ Беговая 2/2» являются обоснованными, а правомерность действий администрации городского округа город Воронеж по подготовке и проведению конкурса, не подтверждена.

Оценив фактические обстоятельства дела в совокупности с представленными доказательствами, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о неправомерности действий администрации городского округа город Воронеж по подготовке и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенному по адресу: г. Воронеж, ул. Беговая, д. 2/2 (лот № 2).

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия **решила:**

1. Признать жалобу Кузнецова И.А. на действия организатора торгов — администрации городского округа город Воронеж при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Беговая, д. 2/2 (лот № 2) (№ извещения 070715/9011895/02), обоснованной.

2. Выдать организатору торгов — администрации городского округа город Воронеж предписание об аннулировании торгов - открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 2 (№ извещения 070715/9011895/02).

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет».

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

Председатель Комиссии
Члены Комиссии

Д.Ю. Чушкин
Н.А. Грибанова
И.С. Шевцова