

РЕШЕНИЕ
по жалобе 2732
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 23.03.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Заместитель председателя Комиссии (ведущий заседание Комиссии):

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Иванюженко К.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Товарищества собственников жилья «ЖК Апрелевский» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Апрелевка Наро-Фоминского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления несколькими многоквартирными домами, извещение о проведении торгов опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru за № 201114/1209789/03 (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 24.02.2015 № 135/2-17 и <...>, по доверенности от 24.02.2015 № 135/1/2-17; от Заявителя – <...>, на основании протокола собрания членов правления ТСЖ «ЖК Апрелевский» от 11.01.2014 № 1 и <...>, по доверенности от 27.11.2014, <...> (паспорт гражданина Российской Федерации) и <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов не вправе был проводить Конкурс, так как ему до дня проведения торгов были предоставлены документы, подтверждающие выбор собственниками помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом Конкурса (далее – Многоквартирные дома), способа управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, а также договоры с ресурсоснабжающими организациями, подтверждающие реализацию указанного выбора.

2. Согласно предписанию Московского областного УФАС России, выданного по итогам рассмотрения жалобы № 1625, Организатор торгов обязан был повторно рассмотреть представленные Заявителем документы, свидетельствующие о выборе собственниками помещений в Многоквартирных домах способа управления имуществом и реализации такого выбора, однако Конкурс на момент подачи жалобы не был отменен.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Проведение Конкурса необходимо по следующим причинам:

– Конкурс проводится в соответствии с предписанием Государственной жилищной инспекции Московской области и представлением Наро-Фоминской городской прокуратуры Московской области, в связи с чем отказ от проведения Конкурса невозможен;

– в адрес Организатора торгов поступили многочисленные жалобы от жителей Многоквартирных домов на попытки взимания платежей за содержание общего имущества собственников помещений несколькими управляющими организациями одновременно;

– Организатор торгов получил уведомления от трех управляющих организаций, якобы выбранных собственниками помещений, о начале управления Многоквартирными домами.

2. Организатор торгов во исполнение предписания Московского областного УФАС России повторно рассмотрел документы, представленные Заявителем и принял решение об отсутствии оснований для отказа от проведения Конкурса. Основанием для такого решения, в числе прочего, послужило письмо Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 09.02.2015 № 39Исх-529 (далее – Письмо № 39Исх-529), в соответствии с которым, общие собрания собственников помещений в Многоквартирных домах

проведены с нарушениями, а решения указанных собраний недействительны. Дополнительно представитель Организатора торгов сообщил, что формально комплект документов, представленных Заявителем подтверждает выбор собственниками помещений в Многоквартирных домах способа управления общим имуществом и реализацию такого выбора.

Относительно доводов жалоб Комиссией установлено следующее:

1. 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.

В соответствии с решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 «О признании недействующим абзаца первого пункта 39 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, 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», признан недействующим со дня вступления указанного решения в законную силу 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.

Комиссией осмотрены подлинники писем о направлении копий протоколов общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах о выборе способа управления общим имуществом, а также договоров с ресурсоснабжающими организациями, подтверждающих реализацию такого выбора.

Согласно имеющимся отметкам о приеме, указанные письма поступили в адрес Организатора торгов 10.11.2014, 17.12.2014 и 19.01.2015.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса, подведение его итогов состоится 20.03.2015.

Заявителем до даты проведения Конкурса в адрес Организатора торгов представлены документы, подтверждающие выбор собственниками помещений в Многоквартирных домах способа управления общим имуществом, а также реализацию такого выбора.

Вместе с тем, сведений и документов, подтверждающих заключение договоров теплоснабжения Многоквартирных домов, Заявителем не представлено. Согласно устным пояснениям представителей Заявителя,

договоры теплоснабжения заключены собственниками помещений «напрямую».

Документов, опровергающих позицию Заявителя в части выбора собственниками помещений в Многоквартирных домах способа управления общим имуществом, а также реализации такого выбора, Организатором торгов не представлено.

В соответствии с пунктом 39 Правил, при указанных обстоятельствах Конкурс не проводится.

Спор о праве управления Многоквартирными домами между несколькими управляющими организациями подлежит разрешению в судебном порядке, а факт подачи нескольких уведомлений о начале управления Многоквартирными домами не отменяет обязанности Организатора торгов оценивать каждое из них на соответствие требованиям пункта 39 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. Комиссией осмотрен подлинник решения Администрации городского поселения Апрелевка Наро-Фоминского района Московской области от 11.03.2015 № 2 «Об исполнении требований пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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» по извещению № 201114/1209789/03» (далее – Решение № 1).

Согласно Решению № 1, Конкурсная комиссия, с учетом позиции, изложенной в Письме № 39Исх-529 признала документы, представленные Заявителем, не подтверждающими выбор собственниками помещений в Многоквартирных домах способа управления общим имуществом и реализацию такого выбора, Конкурс решила не отменять.

Комиссией осмотрена копия Письма № 39Исх-529, согласно которому общие собрания собственников помещений в Многоквартирных домах проведены с нарушениями, а решения указанных собраний недействительны.

В соответствии с частью 6 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями:

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований настоящего Кодекса;

2) о ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного,

жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям настоящего Кодекса либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

3) о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований настоящего Кодекса о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

4) в защиту прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований.

5) о признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным настоящим Кодексом.

Решения общих собрания собственников помещений в Многоквартирных домах не могут быть признаны недействительными письмом Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Судебных актов, подтверждающих недействительность решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах Организатором не представлено, об их наличии не заявлено.

Решение № 1 не содержит соответствующей законодательству мотивации позиции Организатора торгов о признании документов, представленных Заявителем, не подтверждающими выбор собственниками помещений в Многоквартирных домах способа управления общим имуществом и реализацию такого выбора.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ТСЖ «ЖК Апрелевский» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Ведущий заседание –
заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

Примечание: согласно части 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.