



Заказное с уведомлением о вручении

Заявитель:

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орёл, ГСП, 302000
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60
e-mail: to57@fas.gov.ru

Организатор торгов:
Администрация г. Орла
302000, г. Орёл, ул. Пролетарская гора, д.1
e-mail: ugh-adm-goroda-orla@yandex.ru

08.06.2016 № 1957/03

На № _____ от _____

РЕШЕНИЕ
по делу № 179-16/03 АЗЖ

3 июня 2015 года

г. Орёл

Комиссия Орловского УФАС России в составе: председателя Комиссии Солдатенковой И.В., заместителя руководителя-начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; членов Комиссии: Погодиной Е.Ю., главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Гончаровой М.И., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее – Комиссия),

с участием представителей: организатора торгов – администрации города Орла (далее так же – Организатор торгов, Администрация); Шернелевой С.В.; заявителя – собственников многоквартирного жилого дома по ул. Брянской, 52 в г. Орле: Демениной Е.А. (далее так же – Собственники, Заявитель),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»), рассмотрев жалобу Заявителя, поступившую в Орловское УФАС России (далее - Управление) 17 мая 2016 года (вх. № 112) на действия Администрации при проведении открытого конкурса № ОК-154/04-16 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Заводского района муниципального образования «Город Орёл», способ управления которым собственниками помещений в соответствии с действующим законодательством не выбран, либо избранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не реализован, номер сообщения 280416/10983346/01 (лог № 1) (далее – Конкурс),

УСТАНОВИЛА:

В жалобе указано, что проводимый Администрацией Конкурс подлежит отмене по следующим основаниям: 18.01.2013 Собственниками в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) был

выбран способ управления многоквартирным домом (далее – МКД) как непосредственное управление МКД собственниками помещений в МКД; протокол общего собрания о выборе непосредственного управления МКД в Администрацию предоставлялся; в соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ договоры с ресурсоснабжающими организациями заключены каждым собственником квартиры, осуществляющим непосредственное управление МКД, от своего имени; с января 2013 каждый вид поставляемых ресурсов оплачивается Собственниками по отдельным квитанциям, присылаемым на основании отдельных договоров; протокол общего собрания собственников МКД о выборе способа непосредственного управления МКД его собственниками является надлежащим подтверждением реализации указанного решения.

На основании вышеизложенного Собственники просят: признать наличие нарушений процедуры организации Конкурса; выдать Администрации предписание об отмене Конкурса.

Представитель Организатора торгов пояснил Комиссии, что Собственниками в январе 2013 выбран непосредственный способ управления, однако данный способ управления собственниками не реализован, то есть в соответствии со статьей 164 ЖК РФ, не заключен договор на оказание услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Кроме того, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Постановление № 416), при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме положения об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания подлежат включению в договоры, заключаемые с лицами, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), или заключается договор об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания с организацией, осуществляющей такую деятельность.

В связи с тем, что в Администрацию копии договоров не поступали, на основании вышеуказанных норм права и согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ, Администрация 16.10.2015 объявила конкурс № ОК-144/10-15 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом № 52 по ул. Брянская, однако 18.11.2015 года конкурс не состоялся из-за отсутствия заявок от претендентов.

В соответствии с пунктом 59 Постановления 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 – Постановление № 75), Администрация 28.04.2016 объявила новый конкурс, увеличив плату за содержание и ремонт жилого помещения на 10%.

По состоянию на 03.06.2016 заявок от претендентов на Конкурс Организатору торгов не поступило.

Решения о проведении конкурсов принимались на основании писем Территориального органа администрации города Орла - администрации Заводского района (исх. № 40/280-4 от 07.09.2015, исх. № 40/6 с/з от 27.01.2016) из которых следовало, что не все договоры оказания коммунальных услуг были заключены Собственниками, то есть решение Собственников не было реализовано.

19.05.2016 уведомление № 179-16/03 АЗЖ о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - Уведомление), а так же жалоба Заявителя, были размещены на сайте антимонопольного органа - Орловского УФАС России - orel.fas.gov.ru и сайте torgi.gov.ru, и направлены в адреса лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 179-16/03 АЗЖ было назначено на 26.05.2016. Комиссия приняла решение на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» объявить перерыв в заседании Комиссии до 03.06.2016.

Комиссия, заслушав пояснения лиц участвующих в деле, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, приняла к следующим ВЫВОДАМ:

1. Согласно письма Территориального органа администрации города Орла - администрации Заводского района от 07.09.2015 (исх. № 40/280-4) в адрес начальника управления городского хозяйства Администрации был направлен перечень МКД, с которыми были расторгнуты договоры управления и МКД, избравших непосредственное управление, но не реализовавшие способ управления общим имуществом дома, в том числе информация о МКД по адресу: г. Орёл, ул. Брянская, д.52 с краткой характеристикой («двухэтажный, одноподъездный, 6-ти квартирный дом; все квартиры в собственности; протокол собрания от 15.02.2013 о выборе непосредственного способа управления; самостоятельно осуществляют техническое и аварийное обслуживание дома; договор на вывоз мусора отсутствует»).

В соответствии с частью 4 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.

28.04.2016 Администрацией на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении Конкурса.

Основание проведения Конкурса: собственники помещений в многоквартирном доме, право на управление общим имуществом которого является предметом конкурса, не избрали в соответствии со статьей 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом, либо избранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не реализован. Конкурс проводится на основании части 4 статьи 161 ЖК РФ, Постановления № 75, постановления администрации города Орла от 06 апреля 2015 года № 1255 «О

проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

2. В соответствии с частью 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 двадцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Согласно протокола – решения № 1 общего собрания и решения собственников помещений многоквартирного дома № 52 по ул. Брянской в г. Орле от 18.01.2013 в качестве способа управления многоквартирным домом № 52 по ул. Брянской в г. Орле Собственниками выбрано непосредственное управление многоквартирным домом (информация об этом была известна Администрации из упомянутых писем Территориального органа администрации города Орла - администрации Заводского района).

В соответствии с подпунктом «а» пункта 16 Постановления № 491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 ЖК РФ;

Частью 1 статьи 164 ЖК РФ установлено, что 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.

Частью 2 статьи 164 ЖК РФ установлено, что договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

Собственниками с момента выбора ими непосредственного управления МКД договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) заключены каждым от своего имени.

Договоры обращения с твердыми коммунальными отходами Собственниками не заключены, однако Собственниками предпринимались и

предпринимаются меры по заключению данных договоров, а именно: направлены письма с обращением о заключении с Собственниками договоры на оказание услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (ТБО) (включая крупногабаритные) с контейнерной площадки, расположенной по адресу: г. Орёл, пер. Шпагатный, д. 61 в ООО «Чистый город» от 04.09.2013 и от 14.09.2013, ООО «ЖОУ» № 10 от 11.04.2014 и от 24.04.2014.

Услуги по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества оказывались на основании решений собственников путем заключения соответствующих договоров (например, услуга по прочистке канализационного коллектора, перед началом отопительного сезона произведена опрессовка системы центрального отопления), что подтверждено документами представленными Заявителем.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами и представленными доказательствами, Комиссией установлено, что решение общего собрания о непосредственном управлении МКД Собственниками реализуется в соответствии со статьей 164 ЖК РФ, следовательно дальнейшее проведение Администрацией Конкурса в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ нецелесообразно.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Собственников обоснованной в части.
2. Проведение Конкурса отменить.
3. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов путем аннулирования Конкурса.

Председатель Комиссии:

И.В. Солдатенкова

Члены Комиссии:

Е.Ю. Погодина

М.И. Гончарова

На основании 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.