



# ООО "Управляющая компания ПСТ"

ИНН/КПП 6150074443/615001001

346411, г. Новочеркасск, ул. Первомайская 107а, офис 59, тел./факс 22-15-04

иск № 358 от 22.07.2016

## Управление Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области

344006, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403

Организатор торгов: Муниципальное казенное учреждение  
Департамент ЖКХ и благоустройства города Новочеркаска  
МКУ Департамент ЖКХ г. Новочеркаска  
346400, г. Новочеркасск, ул. Дворцовая, 8

Заявитель: ООО «Управляющая компания ПСТ»  
346400, г. Новочеркасск, ул. Первомайская, 107, оф. 306-307  
Электронная почта: pst\_2008@mail  
тел. 8(86352)22-15-04  
89198870700

### ЖАЛОБА

**на незаконные действия МКУ Департамент ЖКХ г. Новочеркаска  
при проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании**

МКУ Департамент ЖКХ г. Новочеркаска (далее организатор конкурса) организовал проведение конкурса на основании постановления Правительства РФ от 6.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации», который должен был состояться 19.07.16.

15.07.16 ООО «Управляющая компания ПСТ» подала заявку на участие в данном конкурсе.

На основании протокола рассмотрения № 5 от 18.07.16 Лот № 3 (пер. Магнитный, 1б, корпус 1, пер. Магнитный, 1б, корпус 2, пер. Магнитный, 1б, корпус 3) снят с конкурса в связи с тем, что в адрес организатора конкурса поступили протоколы об избрании способа управления (в соответствии с п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами).

**Считаю, что принятое организатором конкурса решение о снятии с конкурса Лота № 3 является незаконным, принятым с нарушением вышеуказанных Правил.**

Согласно ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее № ЖК РФ) орган местного

Дата 11.07.16  
подпись 22.07.16

15-15

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.

Согласно пункта 3 Порядка конкурс 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;

**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. В случае не заключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме или при не заключении договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома, способ управления многоквартирным домом **не реализован**. Таким образом, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. Согласно части 1.1 статьи 162 ЖК РФ в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

**Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.**

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

В силу части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий

(бездействия).

Таким образом, действия (бездействие) органа местного самоуправления по **не проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленном законодательством порядке и случаях содержат в себе нарушение статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции"**.

На основании информации о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию жилых домов по адресам: г.Новочеркасск, пер. Магнитный, 1Б, корпус 1, корпус 2 и корпус 3 Администрация г. Новочеркаска издала Распоряжение «О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами». Лица, получившие помещения в многоквартирном доме от застройщика по акту приема-передачи вправе принимать решения о выборе способа управления.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст.23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации установлен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.» Таким образом, конкурс по отбору управляющей организации является обязательной процедурой торгов, следовательно жалобы на действия его организатора подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно предоставленным ООО УК «Комфорт» в адрес Муниципального казенного учреждения Департамент ЖКХ и благоустройства города Новочеркаска

Протоколам от 9.04.16 о проведении собрания собственников помещений МКД (лот № 3), а также подписным листам видно, что в подписных листах отсутствуют сведения о праве собственности на помещения в МКД, в графе «данные правоустанавливающего документа» указано только разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, что согласно вышеуказанному законодательству является основанием для проведения аукциона и не является правоустанавливающим документом собственников помещений жилых домов по адресам: пер. Магнитный, 1Б, корпус 1, пер. Магнитный, 1Б, корпус 2, пер. Магнитный, 1Б, корпус 3, т.е. кворум по данным протоколам отсутствует.

Управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством РФ для управления МКД, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям. Исходя из вышеизложенного, реализация выбранного способа управления МКД подразумевает заключение с ресурсоснабжающими организациями соответствующих договоров на приобретение ресурсов(от степени благоустройства дома) для предоставления коммунальных услуг жителям многоквартирного дома.

Никаких документов, подтверждающих реализацию решений о выборе способа управления, организатору конкурса не предоставлено (договора управления, договора с ресурсоснабжающими организациями).

Кроме того, согласно ст. 198 ЖК РФ сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и

предназначен для раскрытия информации организациями в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт для раскрытия информации).

2. В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

3. Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

(часть 3 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4. При выполнении требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса.

Лицензия ООО УК «Комфорт», которая дает право лицензиату осуществлять деятельность по управлению МКД по адресу: г. Новочеркасск, пер. Магнитный 1Б, корпуса 1, 2, 3, организатору аукциона не предоставлена, согласно сведений с официального сайта по МКД, включенным в лот № 3, на дату проведения аукциона, информация отсутствует, что также является подтверждением того, что решения об избрании способа управления по исследуемым МКД не реализованы.

Вместе с тем, Решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ 09-830 признали недействующим абз.1 п. 39 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в МКД выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

**Следовательно при отсутствии информации о реализации выбранного способа управления многоквартирным домом, включенным в конкурсную массу, у органа местного самоуправления отсутствовали законные основания для отказа от проведения конкурса».**

Таким образом, организатор аукциона не вправе был отказаться от проведения конкурса на право управления МКД, несмотря на предоставленные протоколы общих собраний, выбор собственниками помещений способа управления, так как не были предоставлены доказательства реализации решений.

В соответствии с 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п.3.1ч. 1 ст.23 указанного ФЗ.

На основании изложенного,

ПРОШУ:

Признать организатора торгов Муниципальное казенное учреждение Департамент ЖКХ и благоустройства города Новочеркасска нарушившим п.39 Порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации от 6.02.2006 № 75, что выразилось в отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: г. Новочеркасск, пер. Магнитный, 1Б, корпуса 1, 2, 3, принять меры в рамках полномочий, выдать организатору торгов предписание.

Приложение: протоколы с реестрами – 3 шт.,  
Расписка в получении заявки,  
Скриншоты - 3шт.,  
Копия ответа

Генеральный директор



А.В. Приймак