



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008
тел. (347)273-34-05, факс (347)272-58-82
e-mail: to02@fas.gov.ru

26.01.2018 № 8/839

На № _____ от _____

Заявитель:

Организатор торгов:

Управление по обеспечению
жизнедеятельности города
администрации ГО г. Уфа РБ
450098, Республика
Башкортостан, г. Уфа,
проспект Октября, 120/1
mgk@ufacity.info

РЕШЕНИЕ №10-18.1/18

**по результатам рассмотрения жалобы гр. Булгакова Р.А. на
нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения
договоров**

23.01.2018

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

в присутствии заявителя - _____ (паспорт); представителя
заявителя – _____ (по доверенности от 29.07.2016 №02АА 3646962);
собственников жилых помещений, расположенных по адресу: Россия,

0137416

Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8:

представителей организатора торгов – (удостоверение №4 от 15.09.2016), (паспорт); директора ООО УК «Комфорт» – Э.Р. Орловой, представителя ООО УК «Комфорт» по доверенности от 01.01.2018 №1, рассмотрев жалобу

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступила жалоба

от 12.01.2018

вх. №336 на действия организатора конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8, информация о котором размещена на сайте www.torgi.gov.ru (извещение №251217/4947677/07).

Из жалобы заявителя следует, что при проведении открытого конкурса Организатором торгов были нарушены законные права и интересы Заявителя, а именно: по мнению Заявителя, законные основания для проведения конкурса по отбору управляющих организаций на право заключения договоров управления многоквартирными домами в г. Уфе по адресу: г. Уфа, ул. Блюхера, 3/8 отсутствуют, так как в соответствии протоколом общего собрания собственников помещений МКД, расположенного по адресу: г.Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8, от 22.11.2017 принято решение о создании товарищества собственников жилья.

В дополнение к жалобе представитель Заявителя также указал на нарушения организатором торгов положений статьи 200 Жилищного кодекса РФ, в части несоблюдения требований по созыву общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и указал, что при проведении конкурса действовал в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации; представлена письменная позиция от 23.01.2018 вх. №864.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующих в заседании, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ), установила следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной

комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы, которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Как установлено материалами жалобы 25.12.2017 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 251217/4947677/07 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8 (далее – конкурс).

Организатором торгов является Управление по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – Администрация).

Согласно ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса 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.

В соответствии с ч. 2.2. ст. 161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо

жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Таким образом, многоквартирный дом, в котором более 30 квартир, может управляться либо товариществом собственников жилья (ТСЖ), либо управляющей компанией.

Как следует из ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ 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.

Как указывает Администрация, основанием для проведения конкурса послужили следующие обстоятельства.

17.12.2015 протоколом общего собрания собственников помещений МКД, расположенного по адресу: г.Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8, принято решение о расторжении договора с ООО УК «Комфорт». Также данным протоколом было принято решение о заключении договора с ООО УК «Уютный дом» с 21.12.2015.

С 25.07.2016 по 25.08.2016 проводилось решение общего собрания собственников помещений МКД, расположенного по адресу: г.Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8 в форме очно-заочного голосования. Протоколом 1/2016 от 25.08.2016 принято решение о заключении договора с ООО УК «Комфорт».

Вместе с тем, согласно определению Верховного суда РБ от 14.06.2017 по делу №33-12499/2017 протокол общего собрания собственников от 25.08.2015 признан недействительным. Многоквартирный дом по адресу г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8 исключен из перечня МКД, находящихся в управлении ООО УК «Комфорт».

31.08.2017 Государственным комитетом Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору в адрес Администрации ГО г.Уфа Республики Башкортостан было направлено письмо о необходимости определения управляющей организации по многоквартирному дому №3 корп.8 по ул.Блюхера г.Уфа, в связи с внесением изменений в реестр лицензий Республики Башкортостан в отношении ООО УК «Комфорт».

В соответствии с ч. 4 ст. 200 Жилищного кодекса РФ в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

Вместе с тем, Администрацией общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом не созывалось. Представителями Администрации данный факт не оспорен.

Кроме того, 22.11.2017 Протоколом общего собрания собственников помещений МКД, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8, принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом - Товарищество собственников жилья. Документы о регистрации ТСЖ были направлены в налоговую инспекцию. В настоящее время регистрация ТСЖ

приостановлена, в связи с обжалованием протокола общего собрания собственников от 22.11.2017 одним из собственников и имеющейся у выбранного председателя ТСЖ задолженности по налогам ликвидированного предприятия.

Таким образом, собственники помещений МКД, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8 со своей стороны совершили все действия по реализации выбранного способа управления их многоквартирного дома. Согласно устным пояснениям собственников, данным на заседании Комиссии, в настоящее время ими осуществляется процедура смены председателя ТСЖ. В этой связи, реализация выбранного способа управления многоквартирного дома зависит от принятого судом решения об обжаловании протокола общего собрания собственников от 22.11.2017.

Согласно ч. 3 ст. 200 Жилищного кодекса РФ, лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 ФЗ «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.

На основании вышеизложенного, жалоба от 12.01.2018 вх.№336 гр. Булгакова Руслана Анваровича на действия Управления по обеспечению жизнедеятельности города Администрации ГО г. Уфа РБ при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом в г. Уфе по адресу: г. Уфа, ул. Блюхера, 3/8 (извещение №251217/4947677/07), является обоснованной.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании изложенного и в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр.

от 12.01.2018 вх. №336 на действия организатора конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8, информация о котором размещена на сайте www.torgi.gov.ru (извещение №251217/4947677/07), обоснованной.

2. Выдать организатору торгов - Управлению по обеспечению жизнедеятельности города Администрации ГО г. Уфа РБ предписание, направленное на устранение выявленных нарушений.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Примечание: В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.