

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 6049**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 04.03.2020

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:  
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Ла-У Е.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Строилова А.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Территория Уюта» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещения о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 170120/8934293/01; 170120/8934293/02; 200120/8934293/01; 200120/8934293/02; 200120/8934293/03 (далее – Конкурсы), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Заявителя – <...>, по паспорту гражданина Российской Федерации, <...>, по доверенности от 04.02.2020; от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 02.03.2020, <...>, по доверенности от 02.03.2020, 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), после объявленного перерыва с 02.03.2020 до 04.03.2020

**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, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы Организатором торгов неправомерно принято решение о проведении Конкурсов в отношении многоквартирных домов, управление которыми осуществляется Заявителем на основании договоров управления, заключенными по результатам открытых конкурсов, и на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

Согласно позиции Организатора торгов решение о проведении Конкурсов принято конкурсной комиссией в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, а процедура организации Конкурсов проводится согласно Правилам.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

В соответствии с подпунктом 2 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом, заключенный по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, заключается на срок не менее чем 2 год, но не более чем 3 года.

Подпунктом 15 пункта 41 Правил установлена обязанность организатора торгов включить в конкурсную документацию сведения о сроке действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с

настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

Договоры, на основании которых Заявитель осуществлял управление многоквартирными домами заключены 16.12.2015 и 25.05.2016. Трехлетний срок договоров управления многоквартирными домами, которые Заявитель считает продленными, истек 16.12.2018 и 25.05.2019.

Предусмотренный подпунктом 15 пункта 41 Правил трехмесячный срок продления срока действия договора истек 16.03.2019 и 25.08.2019.

При этом норма Жилищного кодекса Российской Федерации (часть 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации) направлена не на бессрочное управление многоквартирным домом выбранной по результатам конкурса управляющей компанией, а на недопущение нарушений прав жителей на управление многоквартирным домом.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 Правил конкурс проводится, если 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.

Заявителем представлены документы, которые могут указывать на выбор Заявителя в качестве управляющей организации многоквартирными домами: договоры управления многоквартирными домами и протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

В соответствии с пунктом 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Оценка соответствующих документов отнесена к компетенции Конкурсной комиссии.

Организатором торгов представлено Комиссионное решение о невозможности отказа от проведения Конкурсов от 27.02.2020, принятого на основании поступившего обращения Заявителя от 21.02.2020 № 157.

Кроме того, Комиссией учтены документы, представленные ООО «УК Менделеево» с жалобой на действия (бездействие) Организатора торгов при организации конкурса по отбору управлению организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении конкурса размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 200120/8934293/02 (жалоба подлежит возврату по основанию, установленным частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции). Как следует из текста жалобы, 23.12.2019 и 27.12.2019 состоялись общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах, на которых ООО «УК Менделеево» было выбрано в качестве управляющей организации. Информации о направлении в Администрацию соответствующих документов не имеется.

Также Комиссией учтена информация с сайта ГИСЖКХ, согласно

которой управление многоквартирными домами осуществляется на основании договоров, заключенных по итогам ранее проведенного конкурса в 2016 году.

Таким образом, по отдельным многоквартирным домам имеются документы, которые указывают одновременно на 3 взаимоисключающих основания управления такими домами.

Довод Заявителя не обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «Территория Уюта» необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Е.А. Ла-У

А.А. Строилова

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.