

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 28.11.2017г.
г.Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 01.12.2017г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №113 от 24.10.2016 в составе:

Председатель комиссии:

–

Члены комиссии:

–

–

–

в присутствии представителя заявителя ООО Управляющая компания «За ручьем», -,

в отсутствие представителя организатора торгов Администрации города Сургута, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу ООО Управляющая компания «За ручьем» (вх. №1729-О от 08.11.2017),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба ООО «Управляющая компания «За ручьем» (далее – Заявитель) от 08.11.2017 №1729-О на действия Администрации города Сургута (далее – Организатор торгов) при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Сургут, ул.Университетская, д.19,

извещение №280917/2829175/01.

Уведомлением №05-24/ИТ-7042 от 17.11.2017, руководствуясь положениями части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России принято решение о продлении срока принятия решения до 28.11.2017, в связи с необходимостью запроса дополнительных документов (информации).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что Организатор торгов должен был отменить конкурс по отбору управляющей организации в связи с тем, что собственниками помещений многоквартирного дома выбран способ управления домом.

Как следует из жалобы, протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Сургут, ул.Университетская, дом 19, проводимом в форме очно-заочного голосования с 21 мая 2017 года по 12 октября 2017 года №1 от 12.10.2017 собственниками помещений в указанном многоквартирном доме выбран способ управления многоквартирным домом.

Указанным протоколом ООО «Управляющая компания «За ручьем» была выбрана собственниками многоквартирного дома в качестве управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом.

В связи с чем, Заявитель просит признать действия Администрации города Сургута по проведению открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Сургут, ул.Университетская, д.19, извещение №280917/2829175/01 незаконным, а также выдать предписание об отмене указанного открытого конкурса.

В представленных возражениях Организатор торгов выразил свое несогласие с доводами жалобы Заявителя, просит жалобу признать необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителей лиц, участвующих при рассмотрении жалобы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

04.05.2017 Администрацией города Сургута выдано разрешение ООО «СТХ-Девелопмент» на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул.Университетская, д.19, г.Сургут.

28.09.2017, на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – официальный

сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, ул. Университетская, д.19, извещение №280917/2829175/01 (далее – открытый конкурс). Одновременно на официальном сайте размещена конкурсная документация.

Из пункта 18 извещения следует, что конкурс проводится 31.10.2017.

Согласно конкурсной документации, конкурс проводится в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года №75 (далее – Правила).

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, в числе которых является управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (пункт 2).

Пунктом 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что 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.

В соответствии с пунктом 3 Правил 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; по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание 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 ЖК РФ**; собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива; **не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ**;

3) 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;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в

эксплуатацию многоквартирного дома.

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.

Вместе с тем, решением Верховного суда Российской Федерации от 10.08.2009

№ГКПИ09-830, оставленным без изменения определением Верховного суда Российской Федерации от 13.10.2009 N КАС09-447, был признан недействующим 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.

Следовательно, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться лишь при условии, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме **не только приняли, но и реализовали** в соответствии с законом свое решение о выборе способа управления этим домом.

Таким образом, отказ от проведения конкурса возможен только в случае, если выбранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом реализован ими, что в соответствии с пунктом 3 Правил предполагает заключение договоров, предусмотренных статьей 164 ЖК РФ большинством собственников помещений в многоквартирном доме, а также заключение договоров управления многоквартирным домом, предусмотренных статьей 162 ЖК РФ.

Данная позиция Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России также подтверждается правоприменительной практикой, изложенной в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.04.2016 по делу № А26-4869/2015.

Как следует из протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Сургут, ул.Университетская, дом 19, проводимом в форме очно-заочного голосования с 21 мая 2017 года по 12 октября 2017 года №1 от 12.10.2017 собственниками помещений в указанном многоквартирном доме выбран способ управления многоквартирным домом.

Материалами дела подтверждается, что Заявитель 27.10.2017 уведомил Администрацию города Сургута о принятом на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома решении.

Однако, как пояснил представитель Организатора торгов, доказательств его реализации Заявителем не представлено, а именно доказательств заключения договоров управления, подписанных большинством собственников помещений в доме, а также наличия договоров заключенных с ресурсоснабжающими организациями.

В ходе рассмотрения жалобы представитель Заявителя пояснил, что договоры с собственниками помещений в многоквартирном доме заключены в количестве 121 договор, в том числе к моменту проведения конкурса (31.10.2017).

Проанализировав, представленные в ходе рассмотрения жалобы документы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что до проведения конкурса (31.10.2017) Заявителем не было представлено в адрес Администрации города Сургута документов, подтверждающих реализацию Заявителем принятого решения о выборе способа управления многоквартирным домом, а именно заключенных договоров, предусмотренных статьями 162, 164 ЖК РФ.

Следовательно, Администрация города Сургута не располагала сведениями о том, что Заявителем реализован способ управления указанным многоквартирным домом, в связи с чем у Администрации города Сургута отсутствовали основания для отказа в проведении конкурса.

Кроме того, в рамках рассмотрения жалобы Ханты-Мансийским УФАС России в адрес Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (далее – Жилстройнадзор Югры) был направлен запрос (исх.№05-04/ИТ-7040 от 17.11.2017) о предоставлении следующих документов (информации):

- материалы результатов рассмотрения заявления ООО «Управляющая компания «За ручьем» о включении сведений о многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет Общество в отношении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Сургут, ул.Университетская, д.19;

- информацию о том, соответствует ли протокол от 12.10.2017 №1 общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном жилом доме нормам жилищного законодательства.

Из представленной Жилстройнадзор Югры информации (письмо от

27.11.2017 №27-Исх-8452) установлено, что представленный ООО «Управляющая компания «За ручьем» протокол общего собрания в очно-заочной форме от 12.10.2017 составлен с нарушениями пунктов 11, 12 приказа Минстроя от 25.12.2015 №937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», а именно в протоколе отсутствует информация о лицах, принявших участие в общем собрании.

При этом Жилстройнадзором Югры указано, что в силу части 14 статьи 48 ЖК РФ голосование, при проведении собрания в очно-заочной форме, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосовании.

Таким образом, в протоколе обязательно отражаются сведения о лицах, принявших участие в голосовании.

Также из представленной Жилстройнадзором Югры информации следует, что неотъемлемой частью протокола являются все решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосовании, поскольку только непосредственно решения таких лиц позволяют проверить достоверность результатов общего голосования.

Исходя из представленной информации Жилстройнадзором Югры, пунктом 6 повестки дня протокола от 12.10.2017 №1 поставлен вопрос наделения директора управляющей компании правом передачи во временное пользование части общего имущества многоквартирного дома третьим лицам, посредством заключения договора, а также правом передачи во временное пользование части общего имущества многоквартирного дома третьим лицам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на кровле, других местах многоквартирного дома в целях извлечения доходов и направление таких доходов на осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме; в соответствии с пунктом 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на

заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

Согласно статье 46 ЖК РФ такие решения принимаются большинством, не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, решение по пункту 6 повестки дня протокола принято без необходимого количества голосов, установленного статьей 46 ЖК РФ.

Кроме того, Жилстройнадзор Югры вынесено заключение об отказе ООО «Управляющая компания «За ручьем» во включение в реестр лицензий Ханты-Мансийского автономного округа-Югры сведений о многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Сургут, ул.Университетская, д.19, ввиду выявленных нарушений, а также ввиду наличия судебных споров по вопросу определения лица, правомочного осуществлять управление указанным многоквартирным домом (дело №2-8598/2017~М-8543/2017).

Следовательно, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Сургут, ул.Университетская, дом 19, проводимом в форме очно-заочного голосования с 21 мая 2017 года по 12 октября 2017 года №1 от 12.10.2017, не соответствует требованиям действующего законодательства.

Таким образом, довод Заявителя о том, что Организатор торгов должен был отменить конкурс по отбору управляющей организации в связи с тем, что собственниками помещений многоквартирного дома выбран способ управления домом, является необоснованным.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

р е: ш и л

Признать жалобу ООО «Управляющая компания «За ручьем» от 08.11.2017 №1729-О на действия Администрации города Сургута при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Сургут, ул.Университетская, д.19, извещение №280917/2829175/01, необоснованной.

Председатель Комиссии

-

Члены Комиссии:

-

-

-

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.