

РЕШЕНИЕ

по делу 8-01/346

27 декабря 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе: <....>,

в присутствии представителя:

<....>,

Администрация городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» - уведомленная о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, явку своих представителей в заседание комиссии не направила, заявила ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие своего представителя,

рассмотрев жалобу ООО «Мой дом» на действия администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре», материалы дела 8-01/346,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Мой дом» на действия администрации г. Николаевска-на-Амуре при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» по лотам №№ 198-206 (извещение № 091117/0124938/01).

Из жалобы общества следует, что конкурс проводится при наличии действующих договоров управления, заключенных с МУП «Управляющая компания» сроком на три года в соответствии с постановлением администрации от 01.12.2016 № 840. Администрации направлено письмо об исключении из конкурсной массы домов, расположенных по ул. Гоголя, 28 (лот № 200), ул. Володарского, 17А (лот № 01) в г. Николаевск-на-Амуре в связи с выбором и реализацией способа управления и управляющей компании «Мой дом», администрация отказалась исключать указанные лоты из конкурсной массы в связи с приостановлением конкурса.

В заседании комиссии представитель общества на доводах жалобы настаивал.

Администрация в представленном отзыве с жалобой не согласилась, пояснив, что в целях исполнения предупреждения Хабаровского УФАС России постановлением администрации от 14.12.2017 № 840 признано утратившим силу постановление от

01.12.2016 № 840, администрацией проводится открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лотам №№ 153-168, 170. В адрес управляющей компании МУП «Управляющая компания» направлены дополнительные соглашения о расторжении договоров управления по указанным лотам.

Заслушав представителя ООО «Мой дом», рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что 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.

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 (ч. 4 ст. 161).

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартир-

тирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме (ч. 10 ст. 162).

В соответствии с пунктом 6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила) конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами.

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 (п. 39).

18.10.2016 администрацией на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 181016/0124938/01 о проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре», конкурсная документация. Дата окончания подачи заявок – 22.11.2016, дата проведения конкурса – 01.12.2016.

По лотам №№ 153 – 156, 161, 162, 164-167, 170 заявок не поступило (протокол от 22.11.2016 № 1). По лотам №№ 157-160, 163, 168 подана заявка ООО «Мой дом». Заявка ООО «Мой дом» признана не соответствующей требованиям к

претенденту, установленным подпунктом 5 пункта 15 Правил № 75, а именно кредиторская задолженность у претендента за последний завершённый отчётный период по данным бухгалтерской отчётности (бухгалтерского баланса) составляет 78,66 процентов, что превышает допустимый предел 70 процентов. В соответствии с пп.2 п.18 ООО «Мой дом» отстранен от участия в конкурсе. Конкурс признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок (протокол от 29.11.2016).

Постановлением администрации от 01.12.2016 № 840 «Об определении управляющей организации МУП «Управляющая компания» ответственной за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в домах, оставшихся без управления управляющих организаций на территории городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» МУП «Управляющая компания» определена управляющей организацией многоквартирных домов, входящих в состав лотов №№ 154, 15, 158, 159, 160, 163, 165, 168, 170, которая должна заключить договоры управления указанными многоквартирными домами.

Договоры управления многоквартирными домами заключены сроком на 3 го-да.

Согласно пункту 73 Правил в случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами.

Подобный конкурс администрацией в установленные сроки не проведен.

Хабаровским УФАС России администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» выдано предупреждение от 24.07.2017 в связи с наличием в бездействии администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в непроведении в соответствии с пунктом 73 Правил конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре», о необходимости прекращения указанного нарушения, с целью чего администрации предписано совершить действия по проведению конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» по лотам 153-168, 170, и отмене постановления администрации от 01.12.2016 № 840.

09.11.2017 администрацией на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 091117/0124938/01 о проведении конкурса, конкурсная документация. Срок подачи заявок на участие в конкурсе и вскрытия конвертов с заявками 21.12.2017. Выставленные на конкурс многоквартирные дома объединены в лоты №№ 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206.

Согласно пункту 6 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления не позднее, чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом должен созвать собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято.

Постановлением Администрации от 14.12.2017 № 1214 признано утратившим силу постановление администрации от 01.12.2016 № 840, согласно которому МУП

«Управляющая компания» с 10.12.2016 должна заключить договоры управления многоквартирными домами.

На момент размещения извещения МУП «Управляющая компания» не получало от администрации заявлений о прекращении договоров управления. Предприятие также не направляло аналогичных заявлений в администрацию.

Статьей 162 ЖК РФ установлено право собственников МКД на односторонний отказ от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет своих обязательств надлежащим образом.

Собственниками МКД по ул. Володарского, дом № 17А (лот № 201), ул. Гоголя, дом № 28 (лот № 200) выбран способ управления управляющей организацией ООО «Мой дом», о чем администрация уведомлена 11.12.2017.

В соответствии с частью 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Общий порядок изменения и расторжения договоров регламентирован главой 29 Гражданского кодекса (далее – ГК РФ).

Статья 450 ГК РФ предусматривает основания изменения и расторжения договора. Согласно части 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, другими законами или договором.

Материалами дела установлено, что 21.12.2017 в связи с уведомлением Хабаровского УФАС России от 19.12.2017 администрация направила в адрес МУП «Управляющая компания» дополнительные соглашения о расторжении договоров управления указанными домами. То есть, порядок досрочного расторжения договора, предусмотренный гражданским законодательством, администрацией не соблюден.

Таким образом, администрацией включены в предмет конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД дома, в отношении которых имеются действующие договоры управления, заключенные с МУП «Управляющая компания», что может привести к необоснованному препятствию в осуществлении деятельности хозяйствующему субъекту - победителю торгов. При таком положении каждый из хозяйствующих субъектов будет полагать, что заключенный между ним и администрацией договор действующий, приступит (будет продолжать) к управлению МКД, что может привести к сложностям в передаче технической документации, выставлению двойных квитанций жителям таких МКД.

Из материалов дела следует, что на момент проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД ООО «Мой дом» уведомило администрацию о выборе собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам - г. Николаевск-на-Амуре, ул. Гоголя, 28, ул. Володарского, 17А, способа управления многоквартирным жилым домом - управление управляющей компанией ООО «Мой дом».

Согласно положениям статей 20, 46 ЖК РФ оценка действительности решения собственников помещений многоквартирного жилого дома находится в компетенции суда. Решение, принятое собственниками помещений и оформленное данным

протоком, никем не оспорено и не признано недействительным в судебном порядке.

При этом приоритетным способом является волеизъявление собственников в результате проведения общего собрания, организованного по их инициативе или по инициативе органа местного самоуправления.

Обязанность органа местного самоуправления по проведению конкурса в целях выбора управляющей организации установлена в качестве дополнительной гарантии реализации функций по управлению многоквартирным домом при отсутствии решения общего собрания собственников помещения либо при отсутствии его реализации.

Поскольку собственниками помещений были проведены общие собрания и самостоятельно реализованы права на выбор способа управления и управляющей организации, что в силу частей 3, 4, 6 статьи 161 ЖК РФ исключает обязанность управления по проведению открытого конкурса по тому же вопросу.

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

Поскольку органу местного самоуправления представлены документы, подтверждающие выбор собственниками помещений и реализацию способа управления домом – протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам - г. Николаевск-на-Амуре, ул. Гоголя, 28, ул. Володарского, 17А, от 08.09.2017, от 14.09.2017, договоры управления МКД от 08.09.2017, от 14.09.2017, основания для проведения конкурса у администрации в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам - г. Николаевск-на-Амуре, ул. Гоголя, 28, ул. Володарского, 17А, отсутствовали.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая, что допущенные нарушения при проведении конкурса являются

существенным, нарушают процедуру его проведения, права собственников жилых помещений, Комиссия полагает необходимым выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Мой дом» на действия администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» по лотам №№ 198-206 (извещение № 091117/0124938/01) обоснованной.

2. Признать действия администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» при проведении указанного конкурса нарушающими пункт 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

3. Выдать администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения конкурса.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 8-01/346

27 декабря 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе: <...>, на основании своего решения от 27.12.2017 по делу № 8-

01/346, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации г. Николаевска-на-Амуре в срок до 12 февраля 2018 года совершить действия, направленные на устранение нарушения пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, допущенного при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» по лотам №№ 198-206 (извещение № 091117/0124938/01) при выбранном и реализованном собственниками помещений

в многоквартирных домах, расположенных по адресам - г. Николаевск-на-Амуре, ул. Гоголя, 28, ул. Володарского, 17А, способа управления, путем управления управляющей организацией ООО «Мой дом», с целью чего исключить из конкурсной массы лоты № 200 (ул. Гоголя, 28), № 201 (ул. Володарского, 17А), разместив соответствующую информацию на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его исполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края течение трех месяцев со дня его выдачи.