

РЕШЕНИЕ № 103

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в присутствии представителей Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска, ООО «УК «Луч», рассмотрев жалобу ООО «УК «Луч» на действия организатора торгов – Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска, конкурсной комиссии при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом по ул. Запарина, 135Б в г. Хабаровске,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «УК «Луч» (далее – Общество) на действия Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска (далее - Управление), конкурсной комиссии при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом по ул. Запарина, 135Б в г. Хабаровске (далее – Конкурс), в части несвоевременного уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о дате проведения конкурса, проведение конкурса при выборе собственниками дома способа управления домом, недопуске представителя ООО «УК «Луч» к участию в конкурсе, нарушения порядка определения победителя конкурса.

Представители Общества на доводах жалобы настаивали, пояснив, что собственники помещений были оповещены о проводимом конкурсе 10.09.2013 – за 10 дней до даты вскрытия конвертов путем размещения объявлений на дверях подъездов, в то время как организатор конкурса обязан уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов.

Представители собственников жилых помещений дома, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Запарина, 135Б, 20.09.2013, 24.09.2013 направляли документы (протокол заочного собрания дольщиков дома, протокол № 1 заочного собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о выборе управляющей организации от 09.10.2013, бланки решений собственников, дольщиков о выборе способа управления домом) в Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска с просьбой снять указанный дом с конкурса ввиду выбора собственниками помещений способа управления. Администрация не приняла во внимание представленные документы. Представителя Общества – одного из учредителей, не допустили к участию в конкурсе в связи с отсутствием доверенности на представление интересов Общества.

Победителем конкурса – ООО «Чистый город» в числе дополнительных услуг предложены услуги, необходимость выполнения которых отсутствует в связи с тем, что дом новый.

Представитель организатора торгов пояснил, что уведомление собственников жилых помещений о проведении конкурса произведено своевременно, информация также размещена на официальном сайте. Конкурс проведен в соответствии с законодательством.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, 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).

Частями 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

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.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч.9 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с частями 4, 13 статьи 161 ЖК РФ 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, а также при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (ч. 4.1 ст. 161 ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 адресом официального сайта в сети «Интернет» для размещения информации о проведении открытых конкурсов по отбору юридического лица независимо от

организационно-правовой формы, индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (управляющей организации) определен сайт www.torgi.gov.ru.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами 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).

Согласно пунктам 32, 37, 44 Правил, информация о проведении конкурса, в том числе извещение, конкурсная документация, размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на указанном официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Пунктом 40 Правил установлена обязанность организатора конкурса не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) о дате проведения конкурса путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

19.08.2013 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 190813/3834650/01 о проведении спорного конкурса (лот № 1), конкурсная документация. Срок подачи заявок на участие в конкурсе установлен до 20.09.2013. Вскрытие конвертов назначено на 20.09.2013, рассмотрение заявок на 25.09.2013, проведение конкурса на 27.09.2013.

В установленный срок на участие в конкурсе по Лоту № 1 поступили заявки от управляющих организаций: ООО «Магнит», ООО Мой дом, ООО «Чистый город», ООО «РЭП», ООО «Статус», ООО «УК «Луч» (протокол от 20.09.2013 № 1). Поступившие заявки, за исключением заявки ООО «Статус», допущены к участию в конкурсе (протокол от 25.09.2013 № 2). Победителем конкурса признано ООО «Чистый город», предложившее наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг (протокол от 27.09.2013 № 3).

В материалы дела организатором торгов представлены фотографии уведомлений собственников жилых помещений о проведении указанного конкурса путем размещения соответствующих сообщений на двери многоквартирного дома. Доказательств нарушения установленного срока такого уведомления заявителем не предоставлено.

В ходе рассмотрения жалобы нарушения порядка информационного обеспечения конкурса Комиссией не установлено.

В соответствии с частью 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме относится в частности выбор способа управления многоквартирным домом (п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме 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.

В соответствии с пунктом 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.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ 09-830

пункт 39 Правил признан недействующим 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.

По материалам дела Комиссией установлено, что в период с 11.09.2013 по 09.10.2013 собственниками жилых помещений дома по ул. Запарина, 135Б проводились общие собрания по выбору способа управления домом. Из протокола общего собрания от 09.10.2013 № 1 следует, что способ управления домом выбран путем управления управляющей организацией. В качестве таковой выбрано ООО «УК «Луч».

Вместе с тем, выбранный способ управления собственниками не реализован, договор управления с обществом не заключен. Данное обстоятельство представителями заявителя не оспаривалось.

При таком положении у организатора торгов отсутствовали правовые основания для непроведения спорного конкурса.

Доводы о неправомерности отказа в допуске к участию в конкурсе представителя Общества без доверенности Комиссией отклоняются на основании следующего.

Статьями 32, 40 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» установлено, что без доверенности действовать от имени общества, и в том числе представлять его интересы и совершать сделки может только физическое лицо, являющееся единоличным исполнительным органом общества, осуществляющим руководство текущей деятельностью общества (генеральный директор, президент и другие).

Согласно уставу ООО «УК Луч» единоличным исполнительным органом общества является генеральный директор (п. 11.1), в компетенцию которого входит без доверенности действовать от имени Общества, в том числе представлять его интересы и заключать сделки (п. 11.7).

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в едином государственном реестре юридических лиц содержатся фамилия, имя, отчество и должность лица, имеющего право без доверенности действовать от имени юридического лица.

В выписке из ЕГРЮЛ ООО «УК Луч» в качестве лица, имеющего право без доверенности действовать от имени юридического лица, указан только генеральный директор.

Вместе с тем, для участия в конкурсе прибыл учредитель общества, что подтверждается аудиозаписью процедуры торгов. Доверенность на представление интересов ООО «УК «Луч» учредителю не выдавалась, что также не оспаривается заявителями.

Согласно пункту 74 Правил в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам

конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

Поскольку учредителем общества не предоставлено конкурсной комиссии документов, подтверждающих полномочия на осуществление определенных действий от имени участника конкурса, недопуск к процедуре конкурса в данном случае следует признать обоснованным.

В соответствии с пунктом 3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень (п. 7). Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п. 8).

Согласно пункту 76 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной пп. 5 пункта 41 Правил.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно пп. 4 пункта 41 Правил перечень обязательных работ и услуг, указывается в конкурсной документации и формируется из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно Приложению № 2, при этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Предлагаемые участником конкурса дополнительные работы и услуги должны формироваться с учетом определенных характеристик и особенностей объекта конкурса и обеспечивать надлежащее содержание и ремонт общего имущества, цели управления многоквартирным домом. При этом участник конкурса вправе

предложить работы и услуги как включенные, так и не включенные в указанный минимальный перечень.

При этом установленный Правилами порядок проведения конкурса, оценки и сопоставления конкурсных предложений не предусматривает право конкурсной комиссии исключать из предложений участника определенные виды работ и услуг.

Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (п.80 Правил).

Решением Комиссии Хабаровского УФАС России от 09.10.2013 № 102 по делу № 8-01/258 действия конкурсной комиссии при проведении указанного конкурса в части выбора победителя, признаны соответствующими Правилам.

В соответствии с частями 9, 21 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение жалобы, если антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Поскольку доводы жалобы ООО «УК «Луч» в части выбора победителя аналогичны ранее рассмотренным по указанному делу доводам, рассмотрение жалобы ООО «УК «Луч» в данной части подлежит прекращению.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «Луч» на действия организатора торгов – Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом по ул. Запарина, 135Б в г. Хабаровске необоснованной.

2. Рассмотрение жалобы ООО «УК «Луч» на действия конкурсной комиссии при проведении указанного конкурса в части определения победителя торгов прекратить.

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