

РЕШЕНИЕ

по делу № 02/7ж-2018

«16» октября 2018 г.

г. Магадан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителей:

организатора торгов - Департамента жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии города Магадана:
заявителя – ООО «Жилсервис-Магадан»

рассмотрела жалобу ООО «Жилсервис-Магадан» на действия организатора торгов - Департамента жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии города Магадана при проведении открытых конкурсов по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами, расположенными по следующим адресам:

- г. Магадан, ул. Набережная реки Магаданки, д. 55, корп. 2 (извещение о проведении торгов №270818/5890922/01, лот №1);
- г. Магадан, ул. Набережная реки Магаданки, д. 65, корп. 2 (извещение о проведении торгов №270818/5890922/02, лот №1).

Информация о поступившей жалобе, в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области: <http://magadan.fas.gov.ru/>.

В жалобе заявитель указывает на то, что решение об отказе проведения открытых конкурсов по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами принято организатором торгов с нарушением требований действующего Законодательства.

В соответствии с [ч. 1 ст. 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) 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 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Магаданского УФАС России

УСТАНОВИЛА:

1 .27.08.2018 организатором торгов - Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии города Магадана (далее – Департамент ЖКХ) – на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами, расположенными по следующим адресам:

- г. Магадан, ул. Набережная реки Магаданки, д. 55, корп. 2 (извещение о проведении торгов №270818/5890922/01, лот №1);
- г. Магадан, ул. Набережная реки Магаданки, д. 65, корп. 2 (извещение о проведении торгов №270818/5890922/02, лот №1).

Дата начала подачи заявок – 27.08.2018, дата и время окончания подачи заявок – 02.10.2018 в 10:00 и в 10:10. *Срок отказа от проведения торгов 03.10.2018.*

Согласно Протоколу от 01.10.2018 по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Магадан, ул. Набережная реки Магаданки, д. 55, корп. 2, конкурсной комиссией принято решение об отказе от проведения открытого конкурса, в связи с принятием собственниками помещений решения о выборе способа управления и управляющей компании, оформленного протоколом №06 от 27.09.2018 (далее – Протокол №06).

Согласно Протоколу от 01.10.2018 по проведению открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Магадан, ул. Набережная реки Магаданки, д. 65, корп. 2, конкурсной комиссией принято решение об отказе от проведения открытого конкурса, в связи с принятием собственниками помещений решения о выборе способа управления и управляющей компании, оформленного протоколом №05 от 27.09.2018 (далее – Протокол №05).

2. В качестве довода заявитель ссылается на то, что решение об отказе проведения открытых конкурсов по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами принято организатором торгов с нарушением требований действующего Законодательства. Заявитель полагает, что открытый конкурс по отбору управляющей организации должен проводиться случае, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в МКД выбрали, но не реализовали способ управления МКД. Заявитель ссылается на Решение Верховного суда Российской Федерации №ГКПИ09-830 от 10.08.2009.

В соответствии с ч.4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в [ч. 13](#) настоящей статьи и [ч. 5 ст. 200](#) настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение **шести месяцев** 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.

Правительством Российской Федерации принято Постановление от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (Далее – Постановление №75).

Постановлением №75 утверждены прилагаемые [правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее– Правила).

Согласно п. 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.

В соответствии с письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01.10.2015 №32726-ОГ/04, соблюдение положений [п. 39](#) Правил является обязательным. Проведение открытого конкурса в случае представления собственниками помещений многоквартирного дома до проведения конкурса протокола общего собрания о выборе способа управления является нарушением процедуры организации конкурса, что согласно [п. 5](#) Правил может являться основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Как пояснил представитель организатора торгов, решение Департамента ЖКХ о проведении конкурсов по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами было основано на чч. 4,5 ст. 200 ЖК РФ, которые предусматривают проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом 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. В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями [ч. 4](#) ст.161 ЖК РФ, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с [ч. 4](#) настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в [ч.4](#) настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с [ч. 4 ст. 161](#) настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Представитель организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что управляющая компания, выбранная собственниками помещений еще в 2008 году, не прекращала реализацию услуг собственникам в МКД и продолжает реализовывать услуги в полном объеме по настоящее

время. Таким образом, собственники в МКД приняли решение о выборе способа управления этим домом, реализация услуг управляющей компанией не прекращалась. Данный факт представителем заявителя не опровергается.

На основании вышеизложенного, довод заявителя о неправомерности принятия решения Департаментом ЖКХ об отказе от проведения открытых конкурсов признан несостоятельным.

2.1. Заявитель полагает, что ввиду отсутствия сведений и информации о МКД в Государственной информационной системе ЖКХ (далее – ГИС ЖКХ, система), решение Департамента ЖКХ об отмене проведения открытых конкурсов необоснованно.

Согласно п.2 ст. 198 ЖК РФ, в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Как пояснил представитель организатора торгов, протокол общего собрания собственников помещений, не признанный в судебном порядке недействительным, легитимен и имеет юридическую силу. Кроме того, действующее законодательство не предусматривает в качестве основания для отказа от проведения конкурса неразмещение протоколов в системе.

Комиссией Магаданского УФАС России установлено, что инициатором проведения общего собрания собственником помещений в МКД, расположенного по адресу: г. Магадан, ул. Набережная реки Магаданки, д. 55, корп. 2, выступил собственник кв. № (***)). Согласно Протоколу №06 от 27.09.2018, ООО «ГУК «РЭУ-6» выбрано управляющей организацией МКД, так как «за» это решение проголосовало 58,3% голосов от общего числа голосов собственников.

Инициатором проведения общего собрания собственником помещений в МКД, расположенного по адресу: г. Магадан, ул. Набережная реки Магаданки, д. 65, корп. 2, выступил собственник кв. № (***)). Согласно Протоколу №06 от 27.09.2018, ООО «ГУК «РЭУ-6» выбрано управляющей организацией МКД, так как «за» это решение проголосовало 63,7% голосов от общего числа голосов собственников.

Представитель организатора торгов в ходе рассмотрения дела

пояснил, что на момент заседания Комиссии, необходимая информация размещена в ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru>), данный факт подтверждается материалами дела.

На основании вышеизложенного, довод заявителя о необоснованности принятого решения Департаментом ЖКХ об отмене проведения открытых конкурсов ввиду отсутствия сведения в ГИС ЖКХ – несостоятелен.

В соответствии с п. 39 Правил, если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

Комиссией Магаданского УФАС России установлено, что Протоколы Департамента ЖКХ о принятии решений об отказе от проведения открытых конкурсов составлены и размещены на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> 01.10.2018 в соответствии с п.39 Правил.

Таким образом, учитывая изложенное, довод Заявителя о том, что организатором торгов неправомерно было принято решение об отмене проведения открытых конкурсов, является необоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 20 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Магаданского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Жилсервис-Магадан» на действия организатора торгов - Департамента жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии города Магадана при

проведении открытых конкурсов по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами, расположенными по следующим адресам:

- г. Магадан, ул. Набережная реки Магаданки, д. 55, корп. 2 (извещение о проведении торгов №270818/5890922/01, лот №1);

- г. Магадан, ул. Набережная реки Магаданки, д. 65, корп. 2 (извещение о проведении торгов №270818/5890922/02, лот №1) *необоснованной*.

Решение Комиссии Магаданского УФАС России может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.