РЕШЕНИЕ

по делу №013/10/18.1-87/2024

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «06» марта 2024 г.

В полном объеме решение изготовлено «07» марта 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель комиссии: (.....) – заместитель руководителя Мордовского УФАС России; Члены Комиссии: (.....) - начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

в присутствии:

представителя Организатора торгов - Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск – (.....) (доверенность № 183/ИСП-13 от 04.03.2024 года),

при участии посредством видеоконференцсвязи:

представителя заявителя – Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЛИГА» - (.....) (доверенность от 01.12.2022 года № б/н),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – «О защите конкуренции») жалобу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЛИГА» (вх. № 941/23 от 26.02.2024 г., вх. № 935-ЭП/24 от 26.02.2024 г.) на действия организатора торгов - Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по

адресу: г. Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22 (извещение на сайте torgi.gov.ru № №22000161750000000055, лот №1),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЛИГА» (далее – ООО УК «ЛИГА», Заявитель) (вх. № 941/23 от 26.02.2024 г., вх. № 935-ЭП/24 от 26.02.2024 г.) на действия организатора торгов - Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22 (извещение на сайте torgi.gov.ru № №22000161750000000055, лот №1) (далее – Конкурс).

Сторонам по делу направлено уведомление от 28.02.2024 г. № ДМ/781/24 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 5 марта 2024 года на 11 часов 00 минут. Уведомлением от 05.03.2024 года № ДМ/855/24 рассмотрение было перенесено на 06 января 2024 года на 14 часов 30 минут.

Как следует из жалобы Заявителя, Организатор торгов неправомерно отменил конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенного по адресу: г. Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22. Кроме того, Заявитель указывает, что Организатор торгов не опубликовал извещение об отмене проведения торгов.

На заседании Комиссии, представитель Заявителя также указал, что Организатор торгов не направил ООО УК «Лига» уведомление об отмене проведения Конкурса.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил возражения на жалобу, с последующими дополнениями (вх. № 1095/24 от 01.02.2024 г., вх. № 1172/24 от 06.03.2024 г.).

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 ФЗ «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 или 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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Организация проведения конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом и порядок проведения указанного конкурса регламентирован статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила №75).

17.01.2024 года на сайте <https://torgi.gov.ru> Департаментом городского хозяйства Администрации г.о. Саранск размещено извещение №22000161750000000055, лот №1 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Извещение) и Конкурсная документация открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22 (далее – Документация).

Дата и время начала подачи заявок: 18.01.2024 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 20.02.2024 09:00 (МСК).

19.02.2024 г. данный конкурс был отменен Организатором торгов (отменено извещение). В указанную дату организатором торгов размещены файлы: договор управления многоквартирным домом № 3/24-РА22 (РМ, г. Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22) от 02.02.2024 года.

1. Как следует из жалобы Заявителя, Организатор торгов неправомерно отменил Конкурс.

В соответствии с пунктом 3 Правил № 75 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 РФ о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Как следует из части 4 статьи 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит

открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 статьи 161 и части 5 статьи 200 ЖК РФ, 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.

В соответствии с частью 13 статьи 161 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, за исключением случая, предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации». 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.

Частью 14 статьи 161 ЖК РФ установлено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно представленным Заявителем сведениям, между ООО УК «Бульвар» и застройщиком ООО «СЗ «МИК» был заключен договор управления многоквартирным домом от 02 февраля 2024 года по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Саранск, пр-кт Российской Армии,

дом 22 (далее – Договор от 2 февраля 2024 года).

В соответствии с пунктом 8.1 Договора от 2 февраля 2024 года договор действует с момента его подписания и действует в течение 3-х месяцев.

Указанный договор был прикреплен Организатором торгов в качестве оснований для отмены проведения Конкурса.

Между тем, как следует из представленных Организатором торгов сведений, основанием для отмены проведения Конкурса являлся договор, заключенный между собственником многоквартирного дома по адресу: г. Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22 в лице застройщика АО «СЗ «МИК» и управляющей компании ООО «УК «Бульвар» от 19.02.2024 года (далее – Договор от 19.02.2024 г.).

Согласно пункту 8 Договора от 19.02.2024 г. договор действует в течение 1 (одного) календарного года.

Договора заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22, оформленного протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 17.02.2024 года.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ, 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.

Таким образом, согласно представленному договору, собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22 выбрана управляющая компания ООО УК «Бульвар» сроком на 1 год.

В соответствии с пунктом 39 Правил № 75 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.

Поскольку документально подтверждено, что собственники помещений рассматриваемого МКД выбрали способ управления МКД и реализовали данное решение, рассматриваемый конкурс правомерно отменен организатором торгов. Полномочиями по проверке действительности / недействительности протоколов собраний собственников помещений в МКД и договоров управления МКД территориальный антимонопольный орган не обладает.

Таким образом, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

2. В части довода жалобы заявителя о неопубликовании Организатором торгов извещения об отмене проведения Конкурса, а также заявленного представителем Заявителя на заседании Комиссии довода о не направлении ООО УК «Лига» уведомления об отмене проведения Конкурса, приходит к следующему выводу.

Уведомлением Мордовского УФАС России № ДМ/855/24 от 05.03.2024 года у Организатора торгов были запрошены сведения о претендентах, участниках Конкурса.

Кроме того, у Заявителя были запрошены сведения, подтверждающие подачу заявки на участие в Конкурсе.

Сведения об участниках Конкурса Организатором торгов не представлены. Как следует из представленных пояснений (вх. № 1172/24 от 06.03.2024 года) на момент отказа от проведения Конкурса претендентов на участие в конкурсе не было.

Заявителем также не представлены сведения, подтверждающие подачу заявки на участие в Конкурсе.

Абзацем 2 пункта 39 Правил № 75 установлено, что 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.

Как установлено комиссией Мордовского УФАС России 19.02.2024 года Организатором торгов в извещении о проведении Конкурса №22000161750000000055, лот №1 размещена информация об отмене проведения Конкурса.

В качестве обоснования отмены проведения Конкурса Организатором торгов прикреплен Договор от 02.02.2024 года.

В свою очередь, основанием для отмены Конкурса являлся заключенный между собственниками и управляющей компанией Договор от 19.02.2024 года.

Согласно представленным Организатором торгов пояснениям, указанный договор был прикреплен из-за технической ошибки.

Между тем, Правила № 75 не содержат требований о содержании извещения об отмене проведения конкурса, формы его опубликования.

Таким образом, Организатором торгов своевременно опубликованы сведения об отмене проведения Конкурса.

Стоит отметить, что допущенная Организатором торгов техническая ошибка не оказала влияние на отмену проведения Конкурса, поскольку имелись фактические основания для его отмены.

В связи с чем, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

Комиссия Мордовского УФАС России, рассмотрев заявленный Заявителем на заседании Комиссии довод жалобы о не направлении ООО УК «Лига» уведомления об отмене проведения Конкурса, приходит к следующему выводу.

Как следует из представленных Организатором торгов пояснений, на момент отказа от проведения Конкурса претендентов на участие в конкурсе не было, в связи с чем, уведомление об отказе от проведения конкурса никому не направлялось.

На основании изложенного, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявитель.

В ходе заседания Комиссии представителем заявлено ходатайство об истребовании сведений о получении Организатором торгов копии Договора

от 19.02.2024 года, а также протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22 от 17.02.2024 года.

Ходатайство мотивировано тем, что по мнению представителя Заявителя, указанные сведения получены Организатором торгов после отмены проведения Конкурса.

Комиссия Мордовского УФАС России рассмотрев заявленное ходатайство пришла к выводу об отказе в его удовлетворении, поскольку не представлены какие-либо доказательства, подтверждающие заявленный довод.

Кроме того, Комиссия Мордовского УФАС России считает необходимым отметить следующее.

С учетом вышеприведенных положений действующего законодательства для рассмотрения жалобы в порядке статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольному органу в целях недопущения злоупотреблений со стороны обратившегося с жалобой лица, а также исходя из положений части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» следует установить, что обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов свидетельствуют о нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах; реальные законные права и интересы заявителя, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате указанных в жалобе действия (бездействие) организатора торгов.

Таким образом, для того, чтобы признать за лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, право на обращение в антимонопольный орган в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, необходимо установить, какие права и законные интересы указанного лица могут быть ущемлены в результате нарушения порядка организации или проведения торгов.

Такое ограничение субъектного состава предполагает наличие у подателя жалобы действительного (а не мнимого) интереса и законных прав, подлежащих публичной (государственной) защите в порядке, предусмотренном Законом о защите конкуренции.

В связи с этим жалоба такого лица должна содержать фактическое обоснование возникновения у него права обратиться в антимонопольный орган с такой жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку круг таких лиц законодателем ограничен в названной норме.

Действия организатора торгов (заказчика) могут быть обжалованы лицом, не подававшим заявку на участие в закупке, лишь в случае неразмещения в свободном доступе на официальном сайте торгов каких-либо документов о закупочной процедуре, размещение которых предусмотрено законом, что, в

свою очередь, приводит к нарушению принципа открытости торгов (пункт 1 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации) и влечет невозможность ознакомления с названными документами и подачи заявки на участие в закупке.

Таким образом, законодатель с целью соблюдения баланса публичных и частных интересов, обусловил право на обжалование действий организаторов торгов действительной заинтересованностью подателя жалобы в проводимой конкурентной процедуре (которую может подтвердить участие в ней).

Обращение в антимонопольный орган с жалобой лица, не подававшего заявку на участие в торгах, должно определяться наличием у него действительного, а не мнимого, интереса к таким торгам и законных прав, подлежащих государственной защите в порядке, предусмотренном Законом о защите конкуренции.

Резюмируя изложенное, Комиссия приходит к выводу о признании жалобы Заявителя необоснованной.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Мордовского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЛИГА» (вх. № 941/23 от 26.02.2024 г., вх. № 935-ЭП/24 от 26.02.2024 г.) на действия организатора торгов - Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, пр-кт Российской Армии, дом 22 (извещение на сайте forgi.gov.ru № №22000161750000000055, лот №1) необоснованной.

Председатель
(.....)

Комиссии

Члены Комиссии:
(.....)

(.....)

(.....)

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.