

РЕШЕНИЕ № 28-18.1к

по результатам рассмотрения жалоб ООО «ГУЖФ» и <...> на нарушение процедуры торгов

26.01.2018 г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 23.01.2018

Решение в полном объеме изготовлено 26.01.2018

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры торгов (далее – Комиссия) в составе: Чушкин Д.Ю. - председатель Комиссии, зам. руководителя-начальник отдела; Полухин С.И. - член Комиссии, заместитель начальника отдела; Капранчиков А.В. - член Комиссии, ведущий специалист-эксперт, в присутствии представителей: организатора торгов — администрации городского округа город Воронеж — <...>, заявителя ООО «ГУЖФ» — <...>, заявителя <...>, рассмотрев жалобы на действия администрации городского округа город Воронеж (далее — Организатор торгов, Администрация) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Воронеже (идентификационный номер торгов 241117/9011895/01), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

у с т а н о в и л а:

15.01.2018г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступили жалобы ООО «ГУЖФ» и <...> (далее — Заявители) на действия организатора торгов — администрацию городского округа город Воронеж при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (идентификационный номер торгов 241117/9011895/01), расположенными по адресам:

- г. Воронеж, ул. Грамши, 74 (лот № 1);
- г. Воронеж, ул. Грамши, 80 (лот № 2);
- г. Воронеж, ул. Грамши, 90 (лот № 3)
- г. Воронеж, ул. Старых Большевиков, 44а (лот № 4);
- г. Воронеж, ул. Урывского, 13 (лот № 5);
- г. Воронеж, ул. Урывского, 13а (лот № 6);
- г. Воронеж, ул. Вл. Невского, 46/2 (лот № 7);
- г. Воронеж, ул. Вл. Невского, 46/3 (лот № 8);
- г. Воронеж, ул. Вл. Невского, 46/4 (лот № 9).

Указанные жалобы признаны соответствующими требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и приняты к рассмотрению.

Как следует из доводов жалоб, Организатором торгов при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеперечисленными многоквартирными домами нарушены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006 (далее — Правила), в части организации и проведения конкурса на право управления многоквартирными домами, в которых собственниками помещений уже выбран и реализован способ управления.

Представитель Организатора торгов выразила несогласие с доводами жалобы по основаниям, изложенным в возражениях, в удовлетворении требований, указанных в жалобах ООО «ГУЖФ» и <...>, просит отказать.

Изучив материалы дела, в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия установила следующее.

Организатором торгов в лице Управления Муниципального жилищного контроля Администрации на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru было размещено извещение (реестровый номер торгов 241117/9011895/01) о проведении конкурса на право заключения договоров управления выше перечисленными многоквартирными домами.

22.12.2017 Организатором торгов принято решение об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации по лоту № 5 (г. Воронеж, ул. Урывского, 13) в связи с выбором собственниками помещений способа управления и его реализацией. Одновременно решение об отказе было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

Датой, временем и местом вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе было определено 29 декабря 2017 года в 09 часов 30 минут по адресу: 394018, г. Воронеж, ул. Никитинская, 50, 4 этаж, кабинет 9. Рассмотрение заявок на участие в конкурсе осуществлялось в течении семи рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, по адресу: 394018, г. Воронеж, ул. Никитинская, 50, 4 этаж, кабинет 9. Конкурс состоялся в 09 часов 30 минут 29 декабря 2017 года по адресу: 394018, г. Воронеж, ул. Никитинская, 50, 4 этаж, кабинет №9.

Управление муниципального жилищного контроля осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением об Управлении муниципального жилищного контроля, утвержденным Постановлением администрации городского округа город Воронеж от 30.12.2014 г №2666. В соответствии с п. 1.1. Положения Управление является самостоятельным отраслевым структурным подразделением администрации городского округа город Воронеж.

На основании Постановления от 07.12.2016 г № 1059 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 25.11.2011 г № 1042» Управление муниципального жилищного контроля организует проведение открытых конкурсов по отбору управляющих компаний в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г № 75, представляет интересы организатора конкурса при рассмотрении споров, касающихся процедуры проведения конкурса. Соответствующие изменения внесены в Положение об Управлении Постановлением администрации городского округа город Воронеж от 05.05.2017 г №244.

На основании п. 4 статьи 161 Жилищного кодекса 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.

Основаниями для организации и проведения конкурсов в отношении многоквартирных домов, право управления которыми являлось предметами лотов №№ 4, 7, 8, 9 (ул. Старых Большевиков № 44а и ул. Вл.Невского №№ 46/2, 46/3, 46/4) являлось следующее.

В соответствии с положениями пп.2 п.3 Правил, основанием для проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций является отсутствие реализации принятого собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления домом, в том числе в случае, если

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ.

Как установлено ч. 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, договор управления многоквартирным домом при выборе управляющей организации общим собранием заключается с каждым собственником помещения в таком доме. Способ управления многоквартирным домом — управление управляющей компанией считается реализованным в случае заключения договоров между управляющей компанией и более чем 51% собственниками помещений в многоквартирном доме.

В отношении вышеуказанных домов (лоты №№ 4, 7, 8, 9) Управлением муниципального жилищного контроля было выявлено отсутствие договоров управления, заключенных более чем с 50 % собственников помещений при наличии протокола общего собрания собственников о выборе способа управления от 2015 г. Как следует из протокола собственниками помещений была выбрана управляющая компания — ООО «ГУЖФ».

27.12.2017 ООО «ГУЖФ» предоставило Организатору торгов в отношении многоквартирных домов, расположенных по ул. Вл. Невского (лоты №№7, 8, 9), многоквартирного дома по ул. Старых Большевиков № 44а копии протоколов о выборе способа управления.

Основанием для организации и проведения конкурсов в отношении многоквартирных домов, право управления которыми являлось предметами лотов №№1, 2, 3, 6 (ул. Грамши, №№ 74, 80, 90 и ул. Урывского, № 13а) являлись положения п. 2 ст. 163 Жилищного кодекса РФ.

Помещения в перечисленных многоквартирных домах, принадлежат Российской Федерации в лице ФГКУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений».

Соответственно, Администрацией организован конкурс на право заключения договоров управления многоквартирными домами согласно которым управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

Исключений в части возможности непроведения открытого конкурса в отношении указанных в п.2 ст. 163 многоквартирных домов законодателем не предусмотрено.

В соответствии с информационным письмом ФАС России от 19.01.2017 № ИА/2401/17 «О применении антимонопольного законодательства в сфере ЖКХ и обязанности органа местного самоуправления проводить торги по выбору управляющей организации в случае, предусмотренном частью 2 статьи 163 ЖК РФ» в случае если выбор органом местного управления (или иным публично-правовым образованием, в собственности которого находится более чем пятьдесят процентов в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме) управляющей организации был произведен без проведения торгов, то данное действие, по сути, является предоставлением государственной или муниципальной преференции отдельному хозяйствующему субъекту, в отсутствие на то законного основания, что не соответствует требованиям Закона «О защите конкуренции».

Таким образом, Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что на момент публикации извещения о проведении открытого конкурса в отношении спорных многоквартирных домов, Организатор торгов руководствовался

обязательными требованиями действующего законодательства, при следующих условиях — отсутствие реализации выбранного способа управления и наличие в собственности РФ более 50% помещений многоквартирного дома.

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

Как пояснила Комиссии представитель Организатора торгов, 27.12.2017 ООО «ГУЖФ» в отношении многоквартирных домов, расположенных по ул. Вл. Невского №№ 46/2, 46/3, 46/4, многоквартирного дома по ул. Старых Большевиков № 44а были предоставлены копии протоколов о выборе способа управления. Вместе с тем, в адрес Администрации для подтверждения реализации выбранного собственниками способа управления не были представлены заключенные более чем с 50% собственниками — физическими лицами договоры управления.

В отношении многоквартирных домов, расположенных по ул. Грамши №№ 74, 80, 90 и дома по ул. Урывского № 13 сведения о наличии помещений в собственности физических лиц и материалы, подтверждающие выбор собственниками (физическими лицами) способа управления также не были предоставлены.

Следовательно, Комиссия считает, что у Организатора торгов в период до дня проведения конкурса отсутствовали основания для принятия решения об отказе от проведения открытого конкурса в отношении вышеперечисленных многоквартирных домов.

Также представитель Администрации пояснила Комиссии, что в адрес ООО «ГУЖФ» направлялись запросы исх. № 9005686 от 25.12.2017 и исх. №9010529 от 27.12.2017 о предоставлении документов, подтверждающих реализацию собственниками — физическими способами управления (договоров управления, заключенных более чем с 51% собственников — физических лиц), в отношении вышеуказанных многоквартирных домов. Однако, до дня проведения конкурса Организатором торгов запрашиваемые материалы получены не были.

Следовательно доводы жалоб ООО «ГУЖФ» и <...> не находят своего подтверждения в ходе рассмотрения настоящего дела.

Таким образом, Комиссия, оценив обстоятельства и основания для организации и проведения Администрацией открытого конкурса по отбору управляющих организаций для многоквартирных домов в г. Воронеже не усматривает со стороны Организатора торгов нарушений порядка организации и проведения открытого конкурса.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия оценив имеющиеся документы и обстоятельства настоящего дела

р е ш и л а:

Признать жалобы ООО «ГУЖФ» и <...> на действия организатора торгов — администрацию городского округа город Воронеж при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (идентификационный номер торгов 241117/9011895/01), расположенными по адресам:

- г. Воронеж, ул. Грамши, 74 (лот № 1);
- г. Воронеж, ул. Грамши, 80 (лот № 2);
- г. Воронеж, ул. Грамши, 90 (лот № 3)
- г. Воронеж, ул. Старых Большевиков, 44а (лот № 4);
- г. Воронеж, ул. Урывского, 13а (лот № 6);

- г. Воронеж, ул. Вл. Невского, 46/2 (лот № 7);
- г. Воронеж, ул. Вл. Невского, 46/3 (лот № 8);
- г. Воронеж, ул. Вл. Невского, 46/4 (лот № 9), необоснованными.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет».

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

Председатель Комиссии Д.Ю. Чушкин

Члены Комиссии С.И. Полухин

А.В. Капранчиков