

РЕШЕНИЕ № 8-Т/2016

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

02 февраля 2016 г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

Дегтярева Р.В. – руководитель управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Немчинов А.Ю. – специалист 1 разряда отдела контроля закупок;

Азарова Е.И. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «Альтернатива» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования город Новороссийск (ул. Советов, 18, г. Новороссийск, 353900) (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в муниципальном образовании город Новороссийск (извещение № 301215/6914235/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), в присутствии представителя Заявителя – Б.Р.В. (приказ о назначении на должность), и представителя Организатора торгов – П.В.В. (доверенность),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «Альтернатива» на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования город Новороссийск при

проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в муниципальном образовании город Новороссийск (извещение № 301215/6914235/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 25.01.2016 в 16-00 по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1. На основании части 14.1. статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалобы перенесено на 02.02.2016 в 11-00 часов.

Заявитель жалобы оспаривает включение Организатором торгов дома № 11 по ул. Первомайской, в г. Новороссийске в конкурсную массу проводимого конкурса. Указывает, что согласно Протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.11.2015 собственники указанного дома выбрали способ управления многоквартирным домом и приняли решение заключить договор управления многоквартирным домом с ООО УК «Альтернатива». Копия указанного протокола была вручена администрации муниципального образования город Новороссийск 20.12.2015. Однако Организатор торгов проигнорировал данный протокол и 30.12.2015 объявил о проведении в отношении данного дома конкурс по отбору управляющей организации.

Таким образом, Заявитель считает, что Организатором торгов нарушено требование 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 (далее - Постановление № 75, Правила), согласно которому 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.

Кроме того, считает, что Организатором торгов нарушен пункт 40 Правил, так как собственники помещений в указанном многоквартирном доме не были надлежаще уведомлены о предстоящем проведении конкурса по отбору управляющей организации, в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Уполномоченным органом – Управлением муниципального заказа администрации муниципального образования город Новороссийск (далее по тексту - администрация) на официальном сайте www.torgi.gov.ru была размещена документация об открытом конкурсе, извещение № 301215/6914235/02. Предмет конкурса: «Право заключения договора управления многоквартирным домом», заказчиком которого является МКУ «УЖКХ города».

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля

2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», открытый конкурс проводится если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;

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 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- 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 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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 Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с ч. 4 ст. 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. 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.

Из пояснений Заявителя следует, что на сайте «Реформа ЖКХ» имеется информация, что вышеуказанный многоквартирный дом управляется ООО «ЖУК» с 09.09.2012, а дата окончания управления с 27.05.2015.

01.12.2015, после проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме, оформленного Протоколом от 30.11.2015, Заявитель обратился в ООО «ЖУК» с заявлением о передаче технической документации, однако до настоящего времени техническая документация в адрес Заявителя не поступила, что послужило основанием для подачи искового заявления в суд.

Из пояснений и документов, представленных Заявителем установлено, что в настоящее время имеется судебный спор между Заявителем и ООО «ЖУК» о понуждении к выдаче технической документации на указанный многоквартирный дом. Кроме того имеется судебный спор о признании незаконным и отмене Решения общего собрания

собственников помещений в указанном многоквартирном доме, оформленного протоколом от 30.11.2015.

Кроме того, Заявитель пояснил, что из-за существующего спора с ООО «ЖУК» до настоящего момента договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключены.

Также доказательств того, что большинство собственников помещений в указанном многоквартирном доме заключили договоры на управление с ООО «Альтернатива» не представлено.

Изложенные обстоятельства в совокупности не позволяют сделать вывод о том, что принятое решение о выборе способа управления указанным домом было реализовано.

В соответствии с ч. 1 ст. 198 Федерального закона № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и предназначен для раскрытия информации организациями в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Кроме того части 2 и 3 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в [части 2](#) настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с частью 4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации при выполнении требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с [частью 7 статьи 162](#) настоящего Кодекса, за исключением случая, указанного в [части 7](#) настоящей статьи.

МКД, находящийся по адресу: г. Новороссийск, ул. Первомайская, 11 и в отношении которого объявлена процедура проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не состоит в перечне «Сведения о МКД, в отношении которых

лицензиат осуществляет деятельность». Данные сведения размещены на официальном сайте Государственной жилищной инспекции Краснодарского края в Разделе «Реестр лицензий», ссылка <http://www.gzhi-kuban.ru/litsenzirovanie-devatelnosti-po-upravlenivunmogokvar-timvmi-domami/reestr-litsenziv/>.

Таким образом, также необоснован вывод Заявителя о том что, отсутствие информации о данном доме в Реестре сведений о МКД, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность, не свидетельствует о том, что собственники МКД не выбрали способ управления и не реализовали его, так как при отсутствии указанной информации лицензиат не имеет права осуществлять деятельность по управлению таким домом.

Кроме того, Законом о защите конкуренции определены основания, по которым могут быть обжалованы действия заказчика при проведении закупок в антимонопольные органы, при этом основания Заявителя данным критериям не отвечают, так как согласно части 2 статьи 18.1 Закона 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.

Таким образом, возможность обращения с жалобой лица, не подавшего заявку на участие в торгах, по данному конкретному делу определяется наличием реального (а не мнимого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате не соблюдения порядка организации и проведения торгов. В связи с этим жалоба такого лица должна содержать фактическое обоснование возникновения у него права обратиться в органы ФАС России с такой жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку круг таких лиц законодателем ограничен в ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона N 135-ФЗ. Такое ограничение субъектного состава предполагает также наличие у подателя жалобы действительного (а не мнимого) интереса и законных прав, подлежащих публичной (государственной) защите в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом.

В связи с чем, поскольку Заявитель не является участником оспариваемых торгов, жалоба рассматривается по доводам, связанным с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах.

Согласно пункту 40 Постановления № 75, не позднее, чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме 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, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Организатор на заседании комиссии Краснодарского УФАС России по рассмотрению дела № 8-Т/2016 представил фотографии, указывающие на то, что объявление о

предстоящем проведении конкурса размещено на входной двери в подъезде дома.

Кроме того, информация о проведении конкурса размещена в открытом доступе на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет - www.torgi.gov.ru и доступна для ознакомления всем желающим.

В ходе заседания Комиссии Краснодарского УФАС России по делу № 8-Т/2016 Заявитель пояснил, что по сведениям одного из жильцов дома № 11 по ул. Первомайской в г. Новороссийске, соответствующее извещение появилось на двери подъезда лишь 11.01.2016, тогда как извещение о проведении торгов опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru 30.12.2015.

Из информации о проведении торгов, размещенной на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru установлено, что 22.01.2016 в данное извещение внесены изменения, согласно которым срок окончания приема заявок продлен до 08.02.2016. Дата и время вскрытия конвертов установлена 08.02.2016 в 12-00.

То есть от даты размещения извещения на двери подъезда указанного дома до даты вскрытия конвертов с заявками прошло более 25 дней.

Кроме того, изменениями от 02.02.2016 Организатор торгов продлил срок приема заявок еще на 10 дней – до 18.02.2016. Соответственно и дата вскрытия конвертов установлена – 18.02.2016.

Таким образом, Организатором торгов не нарушена процедура установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «Альтернатива» на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования город Новороссийск при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в муниципальном образовании город Новороссийск (извещение № 301215/6914235/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), необоснованной.

Председатель Комиссии:

Р.В. Дегтярева

Члены комиссии:

Е.В.

Крамаренко

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

А.Ю. Немчинов

Е.И. Азарова

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