

РЕШЕНИЕ № 8-01/274

по делу № 027/01/18.1-574/2019

26 августа 2019 года
Хабаровск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе: <...>

в присутствии представителя:

ООО «Главное управление жилищным фондом» обособленное подразделение «Восточное»<...>

Администрация Анастасьевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края <...>

ООО «Управляющая компания»<...>

рассмотрев жалобу ООО «Главное управление жилищным фондом» обособленное подразделение «Восточное» (далее – ООО «ГУЖФ») на действия Администрации Анастасьевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация), материалы дела № 027/01/18.1-574/2019,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «ГУЖФ» на действия Администрации, при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами.

Из жалобы следует, что между Министерством обороны Российской Федерации (собственник) и ООО «ГУЖФ» заключены договора на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: Хабаровский край, Хабаровский р-н, с. Анастасьевка на основании которых ООО «ГУЖФ» получило лицензию, на сегодняшний день данные дома из лицензионного реестра не исключены. В адрес ООО «ГУЖФ» корреспонденция о расторжении данных договоров и уведомление о включении данных домов в конкурсную массу не поступала. Таким образом, проведение открытого конкурса по выбору управляющей компании данным жилым фондом нарушает пункт 39 Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В заседании комиссии представитель общества на доводах жалобы настаивал.

Администрация в представленном отзыве с жалобой не согласилась, пояснив, что в целях исполнения предупреждения Хабаровского УФАС России от 14.10.2016 № 8/11992, администрацией проводится открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лоту №1.

ООО «Управляющая компания» в представленном отзыве и представитель в заседании комиссии позицию Администрации поддержало.

Заслушав представителей, 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).

Принятие решения по жалобе в порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции откладывалось до 26.08.2019 в связи необходимостью получения дополнительных документов и пояснений.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что 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.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 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 (часть 4 статьи 161 ЖК РФ).

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы 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.

Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме (часть 10 статьи 162 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 6 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 – Правила) конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами.

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 (пункт 39 Правил).

04.07.2019 Администрацией на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение, конкурсная документация.

Дата окончания подачи заявок – 05.08.2019, дата окончания подачи заявок – 05.08.2019, дата вскрытия конвертов – 05.08.2019, дата подведения итогов конкурса

– 13.08.2019.

Согласно протоколу вскрытия конвертов от 05.08.2019 № б/н подана одна заявка ООО «Управляющая компания». Конкурс признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок. Заявка ООО «Управляющая компания» признана участником конкурса (протокол рассмотрения заявок от 05.08.2019 № б/н).

Материалами дела установлено, что между Министерством обороны Российской Федерации (где доля собственности составляет более 50 %, но менее 100 %) и ООО «ГУЖФ» заключен договор от 27.05.2015 № 2-УЖ-03 управления жилищным фондом, закрепленным за Вооруженными Силами Российской Федерации. Дополнительным соглашением от 10.08.2015 №1 в перечень жилых домов переданных ООО «ГУЖФ» включены дома, расположенные по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Анастасьевка.

Во исполнение предупреждения Хабаровского УФАС от 14.10.2017 № 8/11992 Управление эксплуатации ВВО МО РФ соглашением от 06.07.2018 расторгло договор от 27.05.2015 № 2-УЖ-03, заключенный с ООО «ГУЖФ».

04.06.2019 Управление эксплуатации ВВО МО РФ в адрес администрации направило письмо о необходимости проведения мероприятий по конкурсному отбору управляющей компании в отношении выше указанного жилого фонда.

В соответствии с частью 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Общий порядок изменения и расторжения договоров регламентирован главой 29 Гражданского кодекса (далее – ГК РФ).

Статья 450 ГК РФ предусматривает основания изменения и расторжения договора. Согласно части 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, другими законами или договором.

Материалами дела установлено, что соглашение от 06.07.2018 о расторжении договора от 27.05.2015 № 2-УЖ-03 подписано: со стороны заказчика – начальником эксплуатационного отдела, заместитель начальника; со стороны управляющей организации – руководитель обособленного подразделения «Восточное» ООО «ГУЖФ». То есть, порядок расторжения договора, предусмотренный гражданским законодательством, соблюден, о чем управляющая компания уведомлена.

Таким образом, на основании письма Министерством обороны Российской Федерации и переданной документации (технические паспорта на МКД) Администрацией спорный жилой фонд включен в предмет конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД дома, в отношении которых отсутствовал действующий договор управления.

Согласно положениям статей 20, 46 ЖК РФ оценка действительности решения собственников помещений многоквартирного жилого дома находится в компетенции суда. Решение, принятое собственниками помещений и оформленное данным соглашением, никем не оспорено и не признано недействительным в судебном порядке.

Поскольку органу местного самоуправления направлено письмо о необходимости

проведения конкурса и представлены необходимые документы на МКД, основания для не проведения и не включения в конкурсную массу спорного жилого фонда, расположенного по адресам: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Анастасьевка у администрации отсутствовали.

Довод жалобы о несоответствии протокола вскрытия конвертов от 05.08.2019 № б/н требованиям пункта 65 Правил материалами дела не подтвержден.

Таким образом, Комиссия Хабаровского УФАС России пришла к выводу об отсутствии в действиях организатора торгов признаков нарушения 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.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «ГУЖФ» на действия организатора торгов – Администрации Анастасьевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края, при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, лот №1 (извещение № 040719/32003340/01), необоснованной.

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