

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: <...>.

в присутствии представителей:

- Организатора торгов- Администрации Петрозаводского городского округа <...>.
- (доверенность б/н рег. №1.3-13/193);
- ООО УК «Вектор» - <...>. (доверенность б/н).

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО УК «Вектор» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Петрозаводского городского округа (далее – Администрация ПГО, организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 091116/0076430/01);

установила:

В Карельское УФАС России поступила жалоба ООО УК «Вектор» (вх. №5625 от 16.12.2016г.) (далее – Заявитель, Общество).

Жалоба подана в порядке статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Торги - открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/61-2016/4614 от 07.12.2016г.) направлено Заявителю и организатору торгов (конкурсной комиссии) по электронной почте. В соответствии с уведомлением от 07.12.2016 рассмотрение жалобы 04-45/61-2016 назначено на 12 декабря 2016 года. На заседании Комиссии Карельского УФАС России принято решение об объявлении перерыва в рассмотрении жалобы до 16.12.2016 15 часов 00 мин. с целью получения дополнительных документов, на основании статьи пункта 14 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 16.12.2016.

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Администрация ПГО объявила конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее-МКД) по 24 лотам (ул. Калевалы, д.1, ул. Калевалы, д.3, ул. Калевалы, д.5, ул. Кирова, д.48, ул. Кирова, д.53, Ключевское ш., д.9Б, ул. Краснодонцев, д.51, ул. Краснодонцев, д.53, ул. Краснодонцев, д.58, ул.

Краснодонцев, д.60, ул. Краснофлотская, д.1, ул. Краснофлотская, д.5, ул. Краснофлотская, д.8, ул. Краснофлотская, д.10, ул. Калинина, д.77, ул. Коммунистов, д.1, ул. Коммунистов, д.9, ул. Коммунистов, д.22, ул. Коммунистов, д.37А, ул. Коммунистов, д.40, ул. Коммунистов, д.45, ул. Коммунистов, д.61, ул. Кузьмина, д.3, ул. Кузьмина, д.5., ул. Льва Толстого, д.43А (извещение о проведении торгов № 091116/0076430/01).

Как указывает Заявитель, между Администрацией ПГО и ООО УК «Вектор» по результатам торгов, проведенных в 2015 году, были заключены договоры управления МКД, указанные договоры являются действующими, в суде недействительными не признавались.

Несмотря на данные обстоятельства Администрация ПГО объявила конкурс по отбору управления МКД, тогда как данными домами, входящими в предмет торгов: лот №16 – ул. Коммунистов, д.9, лот №18 – ул. Коммунистов, д.37А, лот №19 – ул. Коммунистов, д.40, лот №22- ул. Кузьмина, д.3, лот №24- ул. Кузьмина, д.3, лот №24 –ул. Льва Толстого, д.43А на законных основаниях управляет ООО УК «Вектор».

Частью 5 статьей 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее -ЖК РФ) указано, что срок договора, заключенного по результатам открытого конкурса не может превышать 3 года.

Согласно пункту 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирным домом может управлять только одна управляющая организация.

По мнению ООО УК «Вектор», действия Администрации ПГО по проведению открытого конкурса приведут к ситуации наличия 2-х действующих договоров управления МКД, где исполнителями по договору управления МКД станут разные юридические лица. В случае признания конкурса состоявшимся и заключения с победителем торгов договоров управления МКД, возникнет спор между двумя хозяйствующими субъектами относительно надлежащего лица, которое должно управлять МКД.

Заявитель не заинтересован в расторжении договоров, так как исполняет обязательства по договорам надлежащим образом.

С учетом данных обстоятельств ООО УК «Вектор» считает, что у Администрации ПГО отсутствовали правовые основания для проведения конкурса в отношении МКД, которыми управляет Заявитель. Договоры по результатам проведения торгов будут заключены в нарушении требования действующего законодательства, связи с чем просит отменить указанный конкурс, в части лотов по которым заключены и действуют договоры управления МКД с ООО УК «Вектор».

Администрация ПГО письмом от 09.12.2016 г. № 5511 представила письменное возражение на жалобу, просит признать жалобу необоснованной.

В обоснование своих доводов Администрация ПГО ссылается на часть 6 статьи 162 ЖК РФ считает, что договоры управления МКД с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса (извещение № 091116/0076430/01), не подлежат продлению, а пункт 5.2 договора управления МКД, заключенного между Администрацией ПГО и ООО УК «Вектор» противоречит нормам действующего законодательства.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

09.11.2016 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 091116/0076430/01 и конкурсная документация по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Основание проведения конкурса - Постановление ПГО от 14.10.2014 № 5100 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом».

Организатор конкурса: Администрация ПГО.

Предмет конкурса - право заключения договора управления многоквартирным домом.

Форма торгов – открытой конкурс.

Извещение о проведении конкурса № 091116/0076430/01 размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Объекты конкурса:

Лот № 1 - многоквартирный дом №1, ул. Калевалы, г. Петрозаводск;

Лот №2 - многоквартирный дом № 3, ул. Калевалы, г. Петрозаводск;

Лот №3 - многоквартирный дом № 5, ул. Калевалы, г. Петрозаводск;

Лот №4 - многоквартирный дом № 48, ул. Кирова, г. Петрозаводск;

Лот №5 - многоквартирный дом № 53, ул. Кирова, г. Петрозаводск;

Лот №6 - многоквартирный дом № 9Б, Ключевское ш., г. Петрозаводск;

Лот №7 - многоквартирный дом № 51, ул. Краснодонцев, г. Петрозаводск;

Лот №8 - многоквартирный дом № 53, ул. Краснодонцев, г. Петрозаводск;

Лот №9 - многоквартирный дом № 58, ул. Краснодонцев, г. Петрозаводск;

Лот №10 - многоквартирный дом № 60, ул. Краснодонцев, г. Петрозаводск;

Лот №11 - многоквартирный дом № 1, ул. Краснофлотская, г. Петрозаводск;

Лот №12 - многоквартирный дом № 5, ул. Краснофлотская, г. Петрозаводск;

Лот №13 - многоквартирный дом № 8, ул. Краснофлотская, г. Петрозаводск;

Лот №14 - многоквартирный дом № 10, ул. Краснофлотская, г. Петрозаводск;

Лот №15 - многоквартирный дом № 77, ул. Калинина, г. Петрозаводск;

Лот №16 - многоквартирный дом № 9, ул. Коммунистов, г. Петрозаводск;

Лот №17 - многоквартирный дом № 22, ул. Коммунистов, г. Петрозаводск;

Лот №18 - многоквартирный дом № 37А, ул. Коммунистов, г. Петрозаводск;

Лот №19 - многоквартирный дом № 40, ул. Коммунистов, г. Петрозаводск;

Лот №20 - многоквартирный дом № 45, ул. Коммунистов, г. Петрозаводск;

Лот №21 - многоквартирный дом № 61, ул. Коммунистов, г. Петрозаводск;

Лот №22 - многоквартирный дом № 3, ул. Кузьмина, г. Петрозаводск;

Лот №23 - многоквартирный дом № 5, ул. Кузьмина, г. Петрозаводск;

Лот №24 - многоквартирный дом № 43А, ул. Льва Толстого, г. Петрозаводск;

Срок приема заявок на участие в конкурсе установлен с 10.11.2016 по 16.12.2016.

Дата и время вскрытия конвертов – 16.12.2016 в 11:00.

Дата рассмотрения заявок – 20.12.2016.

Дата проведения конкурса - 22.12.2016.

Заслушав доводы представителей Заявителя, Организатора торгов, изучив представленные материалы, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводам:

Статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» регламентирован порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядок заключения договоров.

Частью 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что действия 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.

ООО УК «Вектор» подало заявку на участие в торгах, обжалует действия Администрации ПГО по объявлению конкурса в отношении ряда МКД и дальнейшего порядка заключения договора управления МКД при наличии действующих договоров управления МКД заключенных с ООО УК «Вектор». Жалоба соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

14.09.2015 Администрацией ПГО на официальном сайте было опубликовано извещение № 140915/0076430/02 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами: ул. Калевалы, д.1, д.3, д.5, ул. Кирова, д.48, д.53, Ключевское ш., д.9Б, ул. Краснодонцев, д.51, д.53, д.58, д.60, ул. Краснофлотская, д.1, д.5, д.8, д.10, ул. Калинина, д.77, ул. Коммунистов,

д.9, д.22, д.37А, д.40, д.45, д.61, ул. Кузьмина, д.3, д.5, ул. Льва Толстого, д.43А, победителем по ряду лотов было признано ООО УК «Вектор».

С учётом положений пункта 71 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее –Постановление №75) и протокола от 23.10.2015 №3 (извещение № 140915/0076430/02) Администрацией ПГО в адрес ООО УК «Вектор» были направлены проекты договоров управления, входящих в состав конкурсной документации. Согласно пункту 5.1 заключенных по итогам конкурсных процедур договоров управления МКД срок действия договоров составляет 1 год.

В пункте 5.2. договора управления МКД предусмотрено, что в случае отсутствия заявления от одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Данное условие закреплено в каждом договоре управления МКД от 03.10.2015 и от 19.10.2015 заключенном с ООО УК «Вектор». Администрация ПГО не направляла в адрес Общества дополнительных соглашений о внесении каких-либо изменения в договоры управления МКД (в том числе в части изменения его срока, либо исключения пункта 5.2 договора), письменных обращений в адрес заявителя о расторжении договора также не поступало. Условие о пролонгации договора управления МКД было представлено в проекте договора управления МКД, входящего в состав конкурсной документации по извещению №140915/0076430/02. Представитель Администрации ПГО на рассмотрении жалобы подтвердил, что Заявителю до начала конкурса уведомление о расторжении договоров не направлялось.

На дату рассмотрения жалобы, собственники МКД решений об отказе от услуг ООО УК «Вектор» не принимали, иной способ управления МКД не выбирался. ООО УК «Вектор» надлежащим образом исполняет свои обязательства по договорам и заинтересовано в дальнейшем управлении данными МКД.

В пункте 5.3 договора установлено, что договор может быть расторгнут собственниками на основании решения общего собрания собственников жилья о выборе иного способа управления, с уведомлением Управляющей организации не менее чем за 2 месяца.

В пункте 5.6 договора установлено, что изменение условий договора или его расторжение осуществляется в порядке действующего законодательства.

В отношении действующих договоров применяется общий порядок их расторжения, предусмотренный статьей 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ):

Изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно пункту 6 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления не позднее, чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом должен созвать собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято. Со слов представителя Администрации ПГО, таких собраний не проводилось.

Пунктом 2 части 5 статьей 162 ЖК РФ установлено, что срок договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса, составляет не менее чем один год, но не более чем три года.

Собственники жилых помещений иного способа управления не принимали, Администрация ПГО действий по расторжению договора не предпринимала.

Статьей 162 ЖК РФ установлено право собственников МКД на односторонний отказ от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет своих обязательств надлежащим образом.

При этом орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в части 5 статьи 161 ЖК РФ договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводам, что Администрация ПГО незаконно включила в конкурс по управлению МКД, дома, которые имеют действующие договоры с ООО УК «Вектор», вместе с тем, собственники жилых помещений иной способ управления не выбирали, договоры в порядке, предусмотренном законодательством не расторгнуты, претензионный порядок не соблюден.

В связи с этим Комиссия Карельского УФАС России считает, что договоры считаются действующими, таким образом, у Администрации ПГО отсутствовали основания для включения в предмет конкурса МКД, управление которыми осуществляет на законных основаниях ООО УК «Вектор», а именно: лот №16 – ул. Коммунистов, д.9, лот №18 – ул. Коммунистов, д.37А, лот №19 – ул. Коммунистов, д.40, лот №22- ул. Кузьмина, д.3, лот №24- ул. Кузьмина, д.3, лот №24 –ул. Льва Толстого, д.43А.

Кроме того, Комиссия Карельского УФАС России отмечает, что заключение договоров по результатам обжалуемых торгов в отношении МКД, управление которыми осуществляется Заявителем, может привести к необоснованному препятствию в осуществлении деятельности двум хозяйствующим субъектам: ООО УК «Вектор» и победителю торгов. При этом каждый из хозяйствующих субъектов будет полагать, что их договор действующий, начнётся осуществление деятельности по управлению МКД двумя управляющими организациями, что может привести к сложностям в передаче технической документации, выставлению двойных квитанций.

В соответствии с ч. 20 статьи 18.1 ФЗ О защите конкуренции, 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 данного закона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 ФЗ о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1). Признать жалобу ООО УК «Вектор» на действия организатора торгов – Администрации Петрозаводского городского округа при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 091116/0076430/01) обоснованной.

2). Выдать Администрации Петрозаводского городского округа обязательное для исполнения Предписание об устранении нарушения для чего необходимо снять с предмета торгов лоты, по которым заключены договоры управления с ООО УК «Вектор», а именно: лот №16 – ул. Коммунистов, д.9, лот №18 – ул. Коммунистов, д.37А, лот №19 – ул. Коммунистов, д.40, лот №22- ул. Кузьмина, д.3, лот №24- ул. Кузьмина, д.3, лот №24 –ул. Льва Толстого, д.43А.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде РК в течение трех месяцев со дня принятия решения.