

Исх. № АЯ-04/11076 от 19.08.2020 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в отсутствие представителей организатора торгов Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан, в отсутствие представителя заявителя ООО «ЖИК», о месте и времени рассмотрения жалоб уведомленных надлежащим образом, рассмотрев жалобы (вх.№10694/ж от 03.08.2020 г., №10697/ж от 03.08.2020 г) на действия организатора торгов ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА (ИНН 1648017863) при проведении торгов №270420/24794711/01 (лот №1, лот №2) на отбор управляющей компании для управления многоквартирным домом,

УСТАНОВИЛА:

18 мая 2020 г. Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации <http://torgi.gov.ru> размещена информация о проведении торгов по двум лотам, на предмет: право заключения договора управления многоквартирным домом.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг:

Лот 1: г. Зеленодольск, пр. Строителей, д.32А- 23,69 руб./ кв.м/ мес.

Лот 2: г. Зеленодольск, пр. Строителей, д.32Б - 25,71 руб./кв.м/мес.

По мнению заявителя, в действиях организатора торгов, при проведении торгов, содержится нарушение норм действующего законодательства.

Жалоба заявителя подлежит рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 либо 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 Федеральным законом от 18.07.2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон 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.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя о том, что организатором торгов нарушена процедура проведения конкурса, в части проведения конкурса после выбора жителями многоквартирного дома способа управления этим домом.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-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 (далее в настоящей статье - заявитель).

Предметом обжалования может являться лишь нарушение процедуры проведения торгов. При этом нарушение прав может заключаться либо в ограничении доступа к участию в торгах ввиду неразмещения организатором торгов необходимой информации о порядке проведения торгов, о порядке подачи заявки на участие в данных торгах, либо в необоснованном отклонении заявки от участия в торгах или неправильной оценке заявки (см. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21 августа 2014 г. N 08АП-5577/14).

В соответствии с частью 4 статьи 161 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) 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.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Порядок).

Пункт 3 Порядка гласит, что 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 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.

Согласно пункту 39 Порядка, 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.

Исходя из пояснений организатора торгов, письмом от 11.03.2020 №03-2/1846 (представлено в адрес антимонопольного органа) Исполнительным комитетом Зеленодольского МР РТ (далее – Исполнительный комитет) в адрес заявителя (ООО «Жилищная инвестиционная компания») было направлено обращение о предоставлении договора управления многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Зеленодольск, пр. Строителей, д. 32б заключенного с управляющей организацией до проведения открытого конкурса. Уведомлений в адрес Исполнительного комитета о выборе способа управления собственниками помещений в многоквартирных домах по адресу: Республика Татарстан, г. Зеленодольск, пр. Строителей, д. №32а, 32б, не поступало. Кроме того, Исполнительным комитетом в адрес заявителя были направлены уведомления об объявлении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по вышеуказанному адресу, однако ни на одно обращение, направленное в адрес ООО «Жилищная инвестиционная компания г. Зеленодольска», ответов не поступало.

Также необходимо отметить, что на заседание Комиссии заявитель не явился, доказательств получения (не получения) вышеуказанных уведомлений от Исполнительного комитета не представил.

Таким образом, у исполнительного комитета отсутствовали основания не проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, так как сведений или информации об уже заключенном договоре с управляющей компанией и (или) протоколов общего собраний жителей этих домов по выбору управляющей компании у организатора торгов не было, кроме того, заявителем, на заседании Комиссии, данные документы также представлены не были.

Необходимо отметить, что многоквартирные дома, которые являются предметами рассматриваемых торгов, были введены в эксплуатацию 19.12.2019 г.

Пунктом 4.10 конкурсной документации установлены место, дата и время проведения конкурса, а именно: г. Зеленодольск, ул. Засорина, д. 18, каб. №9, 18.06.2020 г. в 14.30 ч.

Следовательно, рассматриваемые торги проходили по истечению шести месяцев после введения указанных домов в эксплуатацию, что соответствует требованиям части 4 статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, в рассматриваемом случае, организатор торгов не нарушил права участников торгов в части ограничения доступа к информации. Поданная в антимонопольный орган жалоба не содержала иных ссылок на нарушение организатором торгов порядка размещения информации или порядка подачи заявок и то, каким образом предполагаемые неправомерные действия организатора торгов могли нарушить или ущемить права или законные интересы заявителя жалобы

Довод заявителя признан необоснованным.

Однако, частью 13 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, орган местного самоуправления в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией заключается на период до определения победителя указанного конкурса.

Согласно Письму ФАС России от 09.10.2015 N АЦ/54994/15 "О контроле за соблюдением требований Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" при проведении органом местного самоуправления в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ открытых конкурсов по отбору управляющей организации в отношении отдельных блок-секций вновь введенного в эксплуатацию многоквартирного дома" в случае если введенный в эксплуатацию объект капитального строительства может быть признан многоквартирным домом в соответствии с требованиями Положения, орган местного самоуправления обязан провести (объявить) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

Таким образом, по мнению ФАС России, бездействие органа местного самоуправления, в случае непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, будет содержать признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, Комиссия Татарстанского УФАС России принимает решение передать материалы дела в структурное подразделение Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения указанного обращения и возможности проведения проверки в рамках предоставленных полномочий.

Относительно довода заявителя о том, что организатор торгов не уведомил собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 4.1 статьи 161 ЖК РФ информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее -

официальный сайт в сети "Интернет"). Правительством Российской Федерации определяются официальный сайт в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также публикуется в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для муниципальных нужд. Информация о проведении указанного конкурса должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Информация о результатах открытого конкурса размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором была размещена информация о его проведении, не позднее трех дней со дня определения таких результатов, а также публикуется в официальном печатном издании, в котором была опубликована информация о его проведении.

В соответствии с частью 5 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Часть 6 статьи 161 ЖК РФ гласит, что орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в части 5 настоящей статьи 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.

В рассматриваемом случае Исполнительный комитет не обязан созывать собрание собственников помещений в многоквартирных домах, так как договор управления этими домами ранее не был заключен.

Согласно представленным в антимонопольный орган данным, информация о проведении конкурса была размещена в виде объявления (уведомления) в каждом подъезде вышеуказанных многоквартирных домов (представлены фотографии) и на официальном сайте в сети «Интернет».

Кроме того, в исполнение требований части 5 статьи 161 ЖК РФ, Исполнительным комитетом около каждого подъезда были развешаны уведомления о том, что по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом ООО «Атмосфера комфорта» признано единственным участником конкурса (представлены фотографии).

Иных доказательств в подтверждение довода заявителя представлено не было.

Довод заявителя признан необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобы ООО «ЖИК» (вх.№10694/ж от 03.08.2020г., №10697/ж от 03.08.2020г) на действия организатора торгов ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА (ИНН 1648017863) при проведении торгов №270420/24794711/01 (лот №1, лот №2) на отбор управляющей компании для управления многоквартирным домом, необоснованными.

Передать материалы дела в структурное подразделение Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения указанного обращения и возможности проведения проверки в рамках предоставленных полномочий.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)