

РЕШЕНИЕ № 07-01/18.1(75)/33-2017

по жалобе ООО «ПУШИНКА»

(ОК; извещение №280317/10737231/01; Лот №4 ул.Арктическая, д.2;

Лот №7 мкр. Б.Кнунянца д.д. 18,19; Лот №17 ул. Зои Космодемьянской; Лот №24 ул. Республики, д.127)

30 мая 2017 года

г.

Салехард

Комиссия по контролю в сфере закупок, торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров на территории Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – Комиссия) в составе:

<...>

рассмотрев дело № 07-01/18.1(75)/33-2017 по жалобе ООО «ПУШИНКА» (г. Салехард) на действия организатора конкурса департамента городского хозяйства Администрации муниципального образования г. Салехард при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение №280317/10737231/01; Лот №4 ул. Арктическая, д.2; Лот №7 мкр. Б. Кнунянца д. 18, д. 19; Лот №17 ул. Зои Космодемьянской; Лот №24 ул. Республики, д.127), а именно: на нарушение порядка расторжения ранее заключенных договоров: договор № б/н от 01.04.2014г., договор № 5А от 01.03.2014г., договор № 27 «А» от 01.04.2014г., договор № б/н от 01.04.2014г.

при участии:

представителя ООО «ПУШИНКА» по доверенности №3 от 20.04.2017г.; <...>

представителя департамента городского хозяйства Администрации муниципального образования город Салехард по доверенности №12 от 28.05.2017г. <...>

У С Т : А Н О В И

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Ямало-Ненецкому автономному округу поступила жалоба ООО «ПУШИНКА» (г. Салехард) на действия организатора конкурса департамента городского хозяйства Администрации муниципального образования г. Салехард при

проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение №280317/10737231/01; Лот №4 ул. Арктическая, д.2; Лот №7 мкр. Б. Кнунянца д. 18, д. 19; Лот №17 ул. Зои Космодемьянской; Лот №24 ул. Республики, д.127) а именно: на нарушение порядка расторжения ранее заключенных договоров: договор № б/н от 01.04.2014г., договор № 5А от 01.03.2014г., договор № 27 «А» от 01.04.2014г., договор № б/н от 01.04.2014г..

Из жалобы установлено.

28.03.2017 г. Администрацией муниципального образования город Салехард была размещена информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, размещенная в соответствии с частью 4.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации за извещением № 280317/10737231/01 (Лот №4 ул. Арктическая, д.2; Лот №7 мкр. Б. Кнунянца д. 18, д. 19; Лот №17 ул. Зои Космодемьянской №24; Лот №24 ул. Республики, д.127).

Администрация муниципального образования город Салехард являются собственником многоквартирных домов, расположенных по следующим адресам: ул. Арктическая, д.2; мкр. Б. Кнунянца д. 18, д. 19; ул. Зои Космодемьянской №24; ул. Республики, д.127.

ООО «ПУШИНКА» с 2014 года, по результатам конкурсных процедур является управляющей организацией, с которой заключены договоры на обслуживание многоквартирных домов, расположенных по следующим адресам: ул. Арктическая, д.2 (договор № б/н от 01.04.2014г.); мкр. Б. Кнунянца д. 18, д. 19 (договор № 5А от 01.03.2014г.); ул. Зои Космодемьянской №24 (договор № 27 А от 01.04.2014г.); ул. Республики, д.127(договор № б/н от 01.04.2014г.).

ООО «ПУШИНКА» сообщает, Администрацией муниципального образования город Салехард, являющейся собственником многоквартирных домов расположенных по следующим адресам: ул. Арктическая, д.2; мкр. Б. Кнунянца д. 18, д. 19; ул. Зои Космодемьянской №24; ул. Республики, д.127 (собственность составляет более 50%), нарушен п. 9.2. договора № б/н от 01.04.2014г., договора № 5А от 01.03.2014г., договора № 27 «А» от 01.04.2014г., договора № б/н от 01.04.2014г., которым установлено, что при отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок, на тех же условиях, или на иных условиях согласно п. 3.2.5, 4.1.4.2 настоящего договора.

ООО «ПУШИНКА» сообщает, что не получало уведомления о прекращении Договора по окончании срока его действия от собственника многоквартирных домов Администрации муниципального образования город

Салехард.

ООО «ПУШИНКА» считает, неправомерными действия организатора открытого конкурса по отбору управляющей организации Администрации муниципального образования город Салехард, включившего в лоты дома (Лот №4 ул. Арктическая, д.2; Лот №7 мкр. Б. Кнунянца д. 18, д. 19; Лот №17 ул. Зои Космодемьянской №24; Лот №24 ул. Республики, д.127) извещение № 280317/10737231/01 от 28.03.2017г., переданные ООО «ПУШИНКА» в 2014 году по результатам конкурсных процедур конкурса.

Из возражений, представленных департаментом городского хозяйства Администрации муниципального образования город Салехард, следует.

В отношении жилого дома по адресу: ул. З. Космодемьянской 30 (Лот № 17) открытый аукцион проводится на основании протокола общего собрания собственников «О смене управляющей организации» от 16.01.2017г.

Общее собрание проведено департаментом по просьбе нанимателей (в данном доме более 50% муниципальной собственности) и в связи с многочисленными устными обращениями (жалобами) жильцов поступавшими в адрес департамента, в зимний период.

Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №30 по ул. З. Космодемьянской «О смене управляющей организации» от 16 января 2017 года представлен в материалы дела вход № 2305 от 30.05.2017 года.

Департамент городского хозяйства Администрации муниципального образования город Салехард сообщает, что жильцы дома №30 по ул. З. Космодемьянской, жаловались на бездействие ООО «Пушинка» по вопросам перемерзания системы канализации, низких температур в жилых помещениях и МОП (коридор), на невозможность дозвониться в аварийную службу ООО Пушинка.

На рассмотрении дела устно представителем Департамента городского хозяйства Администрации муниципального образования город Салехард <... > было сообщено о том, что должностными лицами Департамента городского хозяйства Администрации муниципального образования город Салехард уведомления о прекращении Договора по окончании срока его действия от собственника многоквартирных домов Администрации муниципального образования город Салехард в адрес ООО «Пушинка» не направлялись.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы сторон по делу, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Рассмотрение жалобы проводится в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК 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. Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Порядок).

Согласно пункту 3 Порядка 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; 1. 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; 2. в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией.

Таким образом, если 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, а также 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, органом местного самоуправления проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии со статьями 45 и 46 ЖК РФ решение о выборе способа управления принято только в случае присутствия при проведении общего собрания более 50% собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. В случае выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, в соответствии со статьей 162 ЖК РФ с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении 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.

В случае не заключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме или при не заключении договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома, способ управления многоквартирным домом не реализован.

Кроме того, согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования 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 частью 4 статьи 161 ЖК РФ. Таким образом, в указанном случае также необходимо проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Материалами дела установлено, что Администрация муниципального образования город Салехард (организатор открытого конкурса), является собственником (спорных) многоквартирных домов, расположенных по следующим адресам: ул. Арктическая, д.2; мкр. Б. Кнунянца д. 18, д. 19; ул. Зои Космодемьянской №24; ул. Республики, д.127 собственность составляет более 50% следовательно, управление данными домами может, осуществляться на основании договора управления домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.

Заявитель обжалует в антимонопольном органе нарушение порядка расторжения договоров: п. 9.2. договора № б/н от 01.04.2014г., п. 9.2. договора № 5А от 01.03.2014г., п. 9.2. договора № 27 «А» от 01.04.2014г., п. 9.2. договора № б/н от 01.04.2014г., которым установлено, что при отсутствии

решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок, на тех же условиях, или на иных условиях согласно п. 3.2.5, 4.1,4.2 настоящего договора.

При рассмотрении дела установлено, что уведомления о прекращении ранее заключенных (договоров № б/н от 01.04.2014г., договор № 5А от 01.03.2014г., договор № 27 «А» от 01.04.2014г., договор № б/н от 01.04.2014г.) по окончании срока его действия между ООО «ПУШИНКА» и Администрацией муниципального образования город Салехард в адрес ООО «ПУШИНКА» не направлялись.

Согласно условиям договоров (договоров № б/н от 01.04.2014г., договор № 5А от 01.03.2014г., договор № 27 «А» от 01.04.2014г., договор № б/н от 01.04.2014г.) между ООО «ПУШИНКА» и Администрацией муниципального образования город Салехард ООО «ПУШИНКА» может быть в судебном порядке действия (бездействия) Администрацией муниципального образования город Салехард.

Согласно заявленным в жалобе ООО «ПУШИНКА» требованиям заявитель обжалует действия Администрации муниципального образования город Салехард в части порядка расторжения договора, между тем, вопрос о порядке расторжения договора не относится в соответствии со статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» к компетенции антимонопольного органа, а должен решаться в судебном порядке в соответствии с ГК РФ.

К жалобе ООО «ПУШИНКА» поданной в антимонопольный орган судебное решение подтверждающее пролонгацию указанных выше договоров на новый срок не приложено.

Поэтому, при отсутствии таких доказательств (судебное решение) о пролонгации договоров на новый срок, поданная жалоба не может свидетельствовать о неправомерности действий организатора торгов по объявлению открытого конкурса по спорным домам.

Кроме того, как указано выше, споры по заключенным договорам должны решаться в судебном порядке, а жалобы на такие действия не могут быть рассмотрены в антимонопольном органе.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Жалобу ООО «ПУШИНКА» (г. Салехард) на действия организатора конкурса департамента городского хозяйства Администрации муниципального образования г. Салехард при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение №280317/10737231/01; Лот №4 ул. Арктическая, д.2; Лот №7 мкр. Б. Кнунянца д. 18, д. 19; Лот №17 ул. Зои Космодемьянской; Лот №24 ул. Республики, д.127), а именно: на нарушение порядка расторжения ранее заключенных договоров: договор № б/н от 01.04.2014г., договор № 5А от 01.03.2014г., договор № 27 «А» от 01.04.2014г., договор № б/н от 01.04.2014г, признать необоснованной и не подлежащей рассмотрению в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.