

## РЕШЕНИЕ

### по жалобе № 24-07-18.1/18

«02» октября 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	<...>	начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу Обособленного подразделения «Центральное» ООО «ГУЖФ» (далее – Заявитель, ООО «ГУЖФ») на действия Администрации Бишкильского сельского поселения Чебаркульского района Челябинской области (далее – Администрация, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Челябинская область, п. Бишкиль, ДОС-2, 75-77, 79, 80, 102-105, 107-110 (далее – Многоквартирные дома), извещения № 270718/28958492/02-07, № 300718/28958492/01-07, (далее – торги, Конкурсы),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Конкурсов.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), 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 (далее – ЖК РФ);

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](#) ЖК РФ;

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.

На основании протоколов общих собраний собственников в июле 2015 года заключены с собственниками - гражданами договоры управления жилищным фондом, сроки окончания которых датируются 2019-2020 годами.

Договор управления № 2-УЖФ-5 от 27.07.2015 является производным документом, поскольку пунктом 1.1 указанного договора определено, что он заключен на основании протоколов общих собраний собственников.

Кроме того расторжение, изменение, прекращение срока действия договора № 2-УЖФ-5 от 27.07.2015 не влечет за собой смену управляющей компании, поскольку управление Многоквартирным домом осуществляется на основании решений собственников – физических лиц.

Поскольку Администрацией не исполнена в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок обязанность по проведению конкурсов в отношении Многоквартирных домов и в настоящее время управление ими осуществляется ООО «ГУЖФ», у органа местного самоуправления отсутствовали правовые оснований для проведения Конкурсов.

ФГПУ «ЦЖКУ» Минобороны России, которое признано единственным участником Конкурсов, в составе заявок представлены в качестве подтверждения оплаты обеспечения заявок на участие в торгах платежные поручения без отметки банка. Соответственно, указанные платежные поручения не могут являться документами, подтверждающими внесение средств в качестве обеспечения заявок на участие в Конкурсах.

При таких обстоятельствах, у Конкурсной комиссии отсутствовали правовые основания для признания ФГПУ «ЦЖКУ» Минобороны России участником торгов.

ООО «ГУЖФ» не подало заявки на участие в Конкурсах, поскольку в настоящее время в отношении общества Арбитражным судом города Москвы в рамках дела № А40-78208/18-18-94 «б» введена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» процедура наблюдения.

На заседании Комиссии представителем Заявителя факт наличия в Многоквартирных домах более 50% доли государственной собственности подтвержден.

Заявитель просит признать Конкурсы недействительными.

*Администрацией представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.*

Конкурсы Администрацией проведены в соответствии с предупреждением Челябинского УФАС России № 27-07/18 и на основании части 2 статьи 163 ЖК РФ, поскольку помещения в Многоквартирных домах закреплены за Вооруженными силами Российской Федерации и доля государственной собственности составляет более 50%.

В составе заявок на участие в Конкурсах представлены платежные поручения, денежные средства на обеспечение заявок ФГБУ «ЦЖКУ» Минобороны России на участие в торгах на счет организатора торгов поступили.

На основании изложенного, Администрация считает, что ее действия при организации и проведении Конкурсов соответствуют действующему законодательству и не нарушают права и законные интересы Заявителя, в связи с чем просит жалобу признать необоснованной.

*ФГПУ «ЦЖКУ» Минобороны России представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.*

Администрацией Конкурсы проведены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

ФГБУ «ЦЖКУ» Минобороны России являлось единственным участником Конкурсов.

Доводы ООО «ГУЖФ» о предоставлении ФГБУ «ЦЖКУ» Минобороны России платежных поручений без отметки банка несостоятельны по той причине, что участник не может быть допущен к участию в открытом конкурсе в случае, если денежные средства не зачислены на расчетный счёт организатора торгов. На момент проведения Конкурсов денежные средства зачислены на расчетный счет организатора торгов и подтверждающие документы приложены к заявкам на участие в торгах.

*Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

Министерством обороны Российской Федерации и ООО «ГУЖФ» заключен договор №2-УЖФ-05 от 27.07.2015 управления жилищным фондом, на основании которого ООО «ГУЖФ» осуществляется управление Многоквартирными домами. Срок действия указанного договора 03.08.2018.

Частью 2 статьи 163 ЖК РФ установлено, что 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, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.

Указанной нормой установлена безусловная обязанность органа местного самоуправления по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления 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.

Помещения в Многоквартирных домах закреплены за Вооруженными силами Российской Федерации и доля государственной собственности составляет более 50%.

Поскольку Администрацией в отношении Многоквартирных домов Конкурсы не проводились, Челябинским УФАС России выдано предупреждение № 27-07/18.

Во исполнение предупреждения № 27-07/18 Администрацией проведены Конкурсы в отношении Многоквартирных домов.

Порядок организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

Администрацией в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещены извещения о проведении Конкурсов.

Согласно извещениям о проведении Конкурсов дата начала подачи заявок 30.07.2018, дата окончания подачи заявок 31.08.2018, дата вскрытия конвертов с заявками, рассмотрения заявок и проведения Конкурса 31.08.2018.

Согласно размещенным в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) протоколам вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсах на участие в торгах поступили по одной заявке на каждый Конкурс ФГБУ «ЦЖКУ» Минобороны России.

Протоколом рассмотрения заявок на участие в Конкурсах ФГБУ «ЦЖКУ» Минобороны России признано единственным участником торгов.

24.09.2018 в Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО «ГУЖФ» о нарушении Администрацией порядка организации и проведения Конкурсов.

Частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что в соответствии с правилами указанной статьи антимонопольный орган

рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, 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.

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.

Согласно представленным Администрацией документам, в том числе протоколам вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсах, рассмотрения заявок на участие в Конкурсах, письменным пояснениям Заявителя и Администрации, ООО «ГУЖФ» заявки на участие в Конкурсах не подавало.

Согласно подпункту 2 пункта 15 Правил при проведении конкурса устанавливается требование об отсутствии в отношении претендента процедуры банкротства либо ликвидации.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 18 Правил несоответствие претендента указанному требованию является основанием для отказа допуска к участию в конкурсе.

Таким образом, Заявитель не мог быть участником Конкурсов, поскольку в отношении ООО «ГУЖФ» Арбитражным судом города Москвы в рамках дела № А40-78208/18-18-94 «б» введена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» процедура наблюдения.

В жалобе Заявитель указывает об отсутствии у Администрации правовых оснований для проведения торгов ввиду выбора и реализации способа управления Многоквартирными домами посредством их управления ООО «ГУЖФ».

Частью 3 статьи 161 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.

Пунктом 4 части 2 статьи 44 ЖК РФ установлено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 3 статьи 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок принятия решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме определен статьей 46 ЖК РФ, которой установлено, в том числе:

- 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. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (часть 1);

- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания (часть 2);

- решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (часть 3);

- протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены



решением данного собрания (часть 4);

- решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (часть 5);

- собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику (часть 6).

Таким образом, способ управления многоквартирным домом выбирается в порядке, установленном ЖК РФ, решением собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании, путем голосования.

Заявителем в подтверждение представлены:

- протокол № 1 от 10.06.2015 собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Челябинская область, п. Бишкиль, ДОС, 108 на 1 стр.;

- протокол № 2 от 10.06.2015 собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Челябинская область, п. Бишкиль, ДОС, 109 на 1 стр.;

- протокол № 3 от 10.06.2015 собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Челябинская область, п. Бишкиль, ДОС, 110 на 1 стр.;

- протокол № 4 от 10.06.2015 собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Челябинская область, п. Бишкиль, ДОС, 75 на 1 стр.;

- договор от 16.10.2015 управления многоквартирным домом по адресу: Челябинская область, п. Бишкиль, ДОС, 75, заключенный с собственником (физическим лицом) жилого помещения № 4;

- договор от 16.10.2015 управления многоквартирным домом по адресу: Челябинская область, п. Бишкиль, ДОС, 108, заключенный с собственником (физическим лицом) жилого помещения № 9;

- договор от 16.10.2015 управления многоквартирным домом по адресу:



Челябинская область, п. Бишкиль, ДОС, 109, заключенный с собственником (физическим лицом) жилого помещения № 10;

- договор от 16.10.2015 управления многоквартирным домом по адресу: Челябинская область, п. Бишкиль, ДОС, 110, заключенный с собственником (физическим лицом) жилого помещения № 31;

В указанных протоколах указано о том, что предлагается выбрать в качестве управляющей организации ООО «ГУЖФ» и утвердить договор управления с приложениями: приложение № 1 – состав общего имущества, передаваемого в управление ООО «ГУЖФ», приложение № 2 – перечень и стоимость услуг управляющей организации, приложение № 3 – правила проживания в многоквартирном доме.

Протоколов общих собраний собственников помещений во всех Многоквартирных домах со всеми приложениями, в том числе с утвержденными договорами управления, бюллетенями голосования, позволяющими установить лиц, принимавших голосование в указанных собраниях, а также все договоры управления Многоквартирными домами, заключенные с собственниками помещений (физическими лицами), Заявителем не представлено.

Представленные Заявителем документы не могут свидетельствовать о наличии выбора и реализации более 50% собственников (физических лиц) способа управления Многоквартирными домами. Кроме того, факт наличия более 50% доли государственной собственности в Многоквартирных домах Заявителем не отрицается.

Доводы, указывающих на нарушение Администрацией порядка размещения информации о проведении Конкурсов, порядка подачи заявки на участие в торгах, которые привели к ущемлению или нарушению законных прав и интересов ООО «ГУЖФ» такими нарушениями с учетом окончания срока действия договора № 2-УЖФ-5 от 27.07.2015, наличия у Администрации обязанности проведения Конкурсов в соответствии с частью 2 статьи 163 ЖК РФ, отсутствия у заявителя правовых оснований участия в торгах, жалоба не содержит.

С учетом изложенного, не могут быть рассмотрены доводы Заявителя о нарушении порядка допуска к участию в Конкурсах ФГПУ «ЦЖКУ» Минобороны России.

Вместе с тем, Комиссии отмечает, что согласно подпункту 6 пункта 15 Правил претендент считается соответствующим требованию о внесении претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**Р Е Ш И Л А :**

Признать жалобу Заявителя на действия Администрации необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.