

ООО «ЭУК «Жилые кварталы»

117355, г. Москва, Вавилова ул., д. 69А,
пом. 8, эт. 1

Управа района Хорошево-Мневники
г. Москвы

123154, г. Москва, Народного Ополчения
ул., д. 33, стр. 1

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-11507/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

27.07.2020

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Заместителя председателя Комиссии:

при участии представителей посредством видеоконференцсвязи:

от ООО «ЭУК «Жилые кварталы»:

от Управа района Хорошево-Мневники г. Москвы:

рассмотрев жалобу ООО «ЭУК «Жилые кварталы» (далее также — Заявитель) на действия Управа района Хорошево-Мневники г. Москвы (далее также — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для заключения договоров управления многоквартирными домами (извещение № 190620/2847460/02) (далее — Торги),

в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Согласно доводам жалобы нарушение со стороны Заказчика выразилось в неправомерном проведении процедуры Торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее — Постановление Правительства № 75).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства РФ № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила проведения конкурса).

Как следует из материалов дела, 19.06.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) размещено извещение о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Москва, Паршина ул., дом 10.

Как следует из доводов жалобы, Заявитель указывает на неправомерность проведения процедуры Торгов ввиду того, что дом, в целях управления которым проводятся Торги, введен в эксплуатацию частично, в свою очередь, проведение процедуры на управление частью многоквартирного дома действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено. Также Заявитель указывает, что общим собранием собственников помещений рассматриваемого многоквартирного дома избрана управляющая компания для управления таким домом, а именно ООО «ЭУК «Жилые кварталы», что также свидетельствует о неправомерности проведения Торгов.

На заседании Комиссии установлено следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 3 Правил конкурс на управление многоквартирным домом проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Согласно пункту 2.1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) Федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», уполномоченные на выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, выдают указанные разрешения в отношении этапов строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 51 и частью 3.3 статьи 52 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 3.5 статьи 55 ГрК РФ в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства, документы, указанные в пунктах 4, 6 - 12 части 3 настоящей статьи, оформляются в части, относящейся к соответствующему этапу строительства, реконструкции объекта капитального строительства. В указанном случае в заявлении о выдаче

разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства указываются сведения о ранее выданных разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства (при наличии).

Частью 10 статьи 55 ГрК РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

В соответствии с частью 12 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

В соответствии с частью 2 статьи 48 ГрК РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

При этом частью 12.1 статьи 48 ГрК РФ предусмотрено, что подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

С учетом изложенного, объект капитального строительства может быть введен в эксплуатацию в виде отдельных этапов строительства.

Установлено, что Торги проводятся на основании разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства (корпус 2, корпус 5, подземный паркинг) № 77-212000-009464-2020.

Согласно части 4 статьи 161 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.

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 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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.

При этом порядок действий органа местного самоуправления, связанных с проведением открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом при поэтапном вводе такого дома в эксплуатацию, законодательством Российской Федерации не определен.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее - Положение), многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно позиции ФАС России, изложенной в письме № АЦ/54994/15 от 09.10.2015, 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.

Учитывая, что разрешением на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства № 77-212000-009464-2020 в эксплуатацию рассматриваемого дома введены 102

квартиры, а также подземный паркинг, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов принято правомерное решение о проведении Торгов.

На основании изложенного, Комиссия приняла решение о признании необоснованным довода жалобы Заявителя в рассматриваемой части.

Относительно довода Заявителя, изложенного в дополнениях к жалобе, о том, что общим собранием собственников помещений рассматриваемого многоквартирного дома избрана управляющая компания (ООО «ЭУК «Жилые кварталы») для управления таким домом в связи с чем надлежит отменить проведения Конкурса, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с частью 1.3 статьи 161 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.

Из части 7 статьи 162 ЖК РФ следует, что управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Из части 4 статьи 198 ЖК РФ следует, что лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом при условии заключения договора управления таким домом и выполнения требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации, а также внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат.

Из совокупного толкования указанных норм следует, что законодатель напрямую установил связь между возникновением у управляющей организации прав на осуществление деятельности по управлению конкретным домом и внесением соответствующей информации об управлении конкретным многоквартирным домом в соответствующий реестр лицензий.

Необходимо отметить, что в Москве указанные функции по внесению соответствующей информации в реестр лицензий возложены на Мосжилинспекцию.

Управление также отмечает, что Заявителем к дополнениям к жалобе не приложено доказательств, однозначно свидетельствующих, что включение в реестр лицензий информации о ООО «ЭУК «Жилые кварталы» было осуществлено в установленном законом порядке, а также не представило информации относительно наличия или отсутствия необходимости обновления сведений о ООО «ЭУК «Жилые кварталы» в соответствующем реестре, в свою очередь, антимонопольный орган не наделен компетенцией по проверке актуальности сведений, содержащихся в таком реестре.

В этой связи Управление не может однозначно сделать вывод, что указанные

Заявителем договоры в действительности заключены в понимании части 4 статьи 198 ЖК РФ, поскольку антимонопольный орган не наделен полномочиями по установлению действительности содержащейся в реестре записи.

Резюмируя изложенное, Комиссия приняла решение оставить без рассмотрения дополнения к жалобе Заявителя в части избрания собственниками многоквартирного дома управляющей организации.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЭУК «Жилые кварталы» на действия Управы района Хорошево-Мневники г. Москвы при проведении Торгов необоснованной в части неправомерности проведения Торгов, в части указания на выбор собственниками многоквартирного дома управляющей организации оставить без рассмотрения.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 10.07.2020 № ПО/39040/20, от 20.07.2020 № ПО/40675/20.

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