

РЕШЕНИЕ

Г.

Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «11» мая 2022 г.

В полном объеме решение изготовлено «16» мая 2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель комиссии: (.....) – заместитель руководителя Мордовского УФАС России; Члены Комиссии: (.....) - начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – ведущий специалист - эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России, при участии:

в присутствии представителя Организатора конкурса - Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск – (.....) (доверенность № 110-Д от 12.11.2021 года),

в отсутствие Заявителя – ООО «ЖЭК-СТРОЙ», надлежащим образом уведомлено о дате, времени и места рассмотрения жалобы, направлено ходатайство об отложении рассмотрения жалобы (вх. № 3586 от 11.05.2022 года),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «ЖЭК-СТРОЙ» (вх. №3389 от 26.04.2022 г.) на действия организатора торгов – Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д. 92, корп. 1 (извещение №240322/3776063/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба ООО «ЖЭК-СТРОЙ» (далее – Заявитель) (вх. №3389 от 26.04.2022 г.) на действия организатора торгов – Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск (далее – Организатор торгов) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д. 92, корп. 1 (извещение №240322/3776063/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>) (далее – Конкурс).

Сторонам по делу направлено уведомление от 27.04.2022 г. № 1173 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с уведомлением, рассмотрение жалобы назначено на 5 мая 2022 года на 11 часов 30 минут. Вместе с тем, уведомлением от 05.05.2022 года № 1237 рассмотрение было перенесено на 11 мая 2022 года на 15 часов 40 минут.

11.05.2022 года в адрес Мордовского УФАС России от ООО «ЖЭК-СТРОЙ» поступило ходатайство об отложении рассмотрения жалобы на действия Организатора торгов (вх. № 3586 от 11.05.2022 года).

Комиссия отмечает, что в соответствии с частью 14 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы, за исключением случая, предусмотренного частью 14.1 настоящей статьи.

Как следует из части 14.1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

В связи с чем, Комиссией принято решение об отказе в удовлетворении данного ходатайства, поскольку невозможность явки представителя ООО «ЖЭК-СТРОЙ» не является основанием для продления срока рассмотрения жалобы.

Как следует из жалобы Заявителя, 24 марта 2022 года на официальном сайте torgi.gov.ru Департаментом городского хозяйства администрации городского округа Саранск было размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д. 92, корп. 1 (извещение №240322/3776063/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>).

18 апреля 2022 года собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д.92, корпус 1, на общем собрании собственников МКД принято решение о выборе способа управления домом - управление управляющей организацией - Обществом с ограниченной ответственностью «ЖЭК- СТРОЙ» (ОГРН (.....) ИНН (.....)) многоквартирным домом на условиях, определенных в договоре управления, заключенным сроком на один год. На основании указанных решений 18 апреля 2022 года, оформленных Протоколом №1 общего собрания собственников МКД, между Обществом с ограниченной ответственностью «ЖЭК-СТРОЙ» (ОГРН (.....) ИНН (.....)) и собственниками МКД, в лице Председателя Совета МКД был заключен договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д.92, корп. 1.

Таким образом, как указывает Заявитель, до дня проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д. 92, корп. 1, собственниками помещений в указанном доме выбран и реализован способ управления многоквартирным домом.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил возражения на жалобу (вх № 3465 от 29.04.2022 года), из которых следует, что проведение конкурсных процедур открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, 92/1, было назначено на 25.04.2022.

Процедура вскрытия конвертов проведена в 10.00 час. На момент проведения указанной конкурсной процедуры конкурсная комиссия не располагала сведениями о проведении общего собрания собственников помещений по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, 92/1 и заключении договора управления с ООО «ЖЭК-СТРОЙ».

Документы о проведении общего собрания собственников помещений по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, 92/1 были получены 25.04.2022 лично уже после завершения процедуры вскрытия конвертов. Примерно в 12.00 час. при проверке электронной почты было обнаружено уведомление о проведении общего собрания, направленное в 9.32 час. в электронном виде. Полученные документы не содержали сведений о реализации собственниками помещений решения о выборе способа управления этим домом, т.е. договор управления не был направлен.

В 15.26 час. по электронной почте получен договор управления, заключенный с ООО «ЖЭК-СТРОЙ», в это же время аналогичные документы были получены лично от (.....).

В 16.00 час. проведена процедура рассмотрения заявок. На основании решения конкурсной комиссии ООО «Наш Дом» не допущено к участию в

конкурсе. Единственным участником признано ООО УК «ЛИГА».

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Мордовского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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 или 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 Законом 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 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.

Таким образом, статья 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 Закона о защите конкуренции.

Организация проведения конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом и порядок

проведения указанного конкурса регламентирован статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75).

Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса ([пункт 44](#) Правил № 75).

Согласно [пункту 41](#) Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе:

- требования к участникам конкурса, установленные [пунктом 15](#) Правил № 75;
- форму заявки на участие в конкурсе согласно приложению № 4 и утвержденную организатором конкурса инструкцию по ее заполнению.

24.03.2022 года на сайте <https://torgi.gov.ru> Департаментом городского хозяйства Администрации г.о. Саранск размещено извещение № 240322/3776063/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Извещение) и Конкурсная документация открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д. 92, корп.1 (далее – Документация).

Дата начала приема заявок: 25.03.2022 года.

Дата окончания приема заявок: 25.04.2022 года.

Дата, время и место вскрытия конвертов с конкурсными заявками: 25.04.2022 года в 10 часов 00 минут.

Дата рассмотрения заявок: 25.04.2022 года в 16 часов 00 минут.

Дата проведения конкурса: 25.04.2022 года в 17 часов 00 минут.

Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения: 24,48 рублей (стоимость на 1 кв.м. в месяц).

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 25.04.2022 года подано две заявки от ООО УК «ЛИГА» и ООО «Наш Дом».

Как следует из протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 25.04.2022 года ООО УК «ЛИГА» допущен до участия в конкурсе, ООО «Наш

Дом» не допущен к участию в конкурсе, в связи с непредставлением копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период (пп.2 п. 53 Правил № 75). Претендент предоставил бухгалтерский баланс за 2020 год.

Как следует из довода жалобы Заявителя 18 апреля 2022 года между собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина д. 92 корп. 1 на основании решения собственников, оформленных Протоколом №1 общего собрания собственников МКД от 18 апреля 2022 года, между ООО «ЖЭК-СТРОЙ» и собственниками МКД, в лице Председателя Совета МКД был заключен договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д. 92, корп. 1.

О факте заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д. 92, корп. 1 ООО «ЖЭК-СТРОЙ» уведомило организатора конкурса 25.04.2022 года.

Как следует из пояснений Организатора торгов документы о проведении общего собрания собственников помещений по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, 92/1 были получены 25.04.2022 года нарочно уже после завершения процедуры вскрытия конвертов. Примерно в 12.00 час. при проверке электронной почты было обнаружено уведомление о проведении общего собрания, направленное в 9.32 час. в электронном виде. В 15.26 час. по электронной почте получен договор управления, заключенный с ООО «ЖЭК-СТРОЙ», в это же время аналогичные документы были получены нарочно от А.А. Моторкина (директор ООО «ЖЭК-СТРОЙ»).

Как установлено Комиссией Мордовского УФАС России, протоколом № 1 от 18.04.2022 г. внеочередного общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д. 92, корп.1, был выбран способ управления многоквартирным домом - управляющей компанией ООО «ЖЭК-СТРОЙ».

18.04.2022 года между советом МКД в лице Председателя совета МКД Тураевой Е.А. и ООО «ЖЭК-СТРОЙ» заключен договор управления многоквартирным домом № 1.

Согласно части 9 статья 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, 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 ([часть 3 статья 161 ЖК РФ](#)).

В соответствии с частью 4 статьи 161 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.

В силу части 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного 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. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Учитывая вышеизложенное, нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления.

Согласно пункту 39 Правил № 75 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.

Следовательно, основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан. В случае самостоятельного выбора способа управления собственниками помещений у органа местного самоуправления отсутствует право на

проведение конкурса.

Организатором торгов на заседание Комиссии Мордовского УФАС России представлено в материалы дела письмо АО «Специализированный застройщик» «Мордовская ипотечная корпорация» (далее – АО «СЗ «МИК») являющегося собственником квартир № 30,70, 94, 102, 110 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина д. 92 корп.1, согласно которому АО «СЗ «МИК» сообщает о нарушении требований законодательства РФ при проведении общего собрания собственников 18.04.2022 года.

В данном случае, Комиссия Мордовского УФАС России считает необходимым отметить следующее.

Из пункта 6 статьи 46 ЖК РФ следует, что решение общего собрания собственников жилых помещений, а также принятые в его исполнение документы могут быть признаны недействительными только судом и только по инициативе самих собственников многоквартирных жилых домов.

В установленном порядке решение общего собрания собственников, а также принятые в их исполнения документы не были признаны недействительными, следовательно, у Мордовского УФАС России отсутствуют основания считать их незаконными.

Факт получения сведений о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации такого решения в виде заключения договора собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина д. 92 корп. 1 до момента рассмотрения заявок, назначенного на 25.04.2022 года 16 часов 00 минут, подтверждается материалами дела, а также Организатором торгов.

Таким образом, Мордовское УФАС России приходит к выводу, что у Организатора торгов отсутствовали основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с частью 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что договор по итогам Конкурса не заключен.

В связи с чем, Комиссия Мордовского УФАС считает необходимым выдать организатору торгов – Департаменту городского хозяйства Администрации г.о. Саранск обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь [частью 20 статьи 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Мордовского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЖЭК-СТРОЙ» (вх. №3389 от 26.04.2022 г.) на действия организатора торгов – Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д. 92, корп. 1 (извещение №240322/3776063/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>) обоснованной.

2. Признать действия Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск, выразившиеся в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Гагарина, д. 92, корп. 1 (извещение №240322/3776063/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>), без учета принятого собственниками решения о выборе непосредственной формы управления вышеуказанным многоквартирным домом в лице ООО «ЖЭК-СТРОЙ», нарушением пункта 39 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. Выдать Департаменту городского хозяйства Администрации г.о. Саранск обязательное для исполнения предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Мордовского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении

дела об административном правонарушении.