

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-691/2022

по результатам рассмотрения жалобы ООО «ДОМРУС» на действия организатора торгов – администрации городского округа город Воронеж при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

29.07.2022

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 27.07.2022

Решение в полном объеме изготовлено 29.07.2022

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя;

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела контроля органов власти;

Субботин С.Г. - член Комиссии, государственный инспектор,

в присутствии:

представителя организатора — администрации городского округа город Воронеж <...>, представителя заявителя – ООО «ДОМРУС» <...>, в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области принята к рассмотрению жалоба общества с ограниченной ответственностью «ДОМРУС» (далее – Заявитель) на действия администрации городского округа город Воронеж (далее – Организатор) при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Воронеж, ул. Грамши, д. 74 (извещение на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах № 240622/9011895/01, лот № 13) (далее – Конкурс).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (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 конкурса по отбору управляющей организации установлен 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).

Таким образом, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – МКД) относится к числу обязательных торгов

согласно ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Как следует из доводов жалобы, Заявитель не согласен с решением Организатора об отмене конкурса на основании выбора способа управления собственником помещений в МКД, так как собственником 100% площади помещений в МКД является Министерство обороны Российской Федерации (далее – Минобороны России), а по смыслу ч. 2 ст. 163 ЖК РФ управление МКД, находящегося в собственности Российской Федерации осуществляется исключительно на основании договора, заключенного с управляющей организацией отобранной по результатам конкурса, проводимого органом местного самоуправления.

Представители Заказчика выразили несогласие с доводами жалобы Заявителя по основаниям, изложенным в ходе заседания Комиссии, а также в письменном возражении, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

Организатором 09.06.2021 г. размещено извещение о проведении Конкурса (далее – Извещение).

Извещением установлена следующая информация:

- срок, место и порядок предоставления конкурсной документации: полный пакет конкурсной документации, без оплаты, можно получить по адресу: Средне-Московская, 10, каб. № 13 в рабочее время с 10-00 до 12-00 и с 16-00 до 17-00, кроме пятницы, с даты публикации объявления;

- место, порядок и сроки подачи заявок на участие в конкурсе: заявки принимаются по адресу: Средне-Московская, 10, каб. 13 в рабочее время с 24.06.2022 г. до вскрытия конвертов 25.07.2022 г.;

- место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: вскрытие конвертов с заявками состоится по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 10 в 12 ч. 00 мин. 25.07.2022 г.;

- рассмотрение заявок будет осуществляться в срок, не превышающий семи рабочих дней с даты процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе – 01.08.2022 в 12-00, по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 10;

- место, дата и время подведения итогов конкурса: подведение итогов конкурса будет осуществляться в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок 03.08.2022 12-00, по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 10.

07.07.2022 г. Организатору поступило письмо ТСН (ТСЖ) «Грамши 74» от 06.07.2022 г. № 4 (далее – ТСН), согласно которому указанное ТСН создано собственником МКД, в лице Минобороны России. ТСН указывало на то, что в связи с тем, что собственником выбран и реализован способ управления МКД Конкурс необходимо отменить. К письму была приложена копия протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Воронеж, ул. Грамши, д. 74, согласно которому собственником МКД в лице Минобороны России приняты решения о выборе способа управления МКД товариществом собственников

недвижимости и создании соответствующего МКД.

На основании указанного письма, Организатором принято решение от 11.07.2022 г. № 73-КД/1-2022 «Об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций: лот № 13, извещение № 240622/9011895/01», согласно которому Торги по лоту № 13 отменены на основании п. 39 Правил.

Изучив доводы жалобы, выслушав пояснения сторон, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно ч. 2 ст. 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, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

В письме ФАС России от 19.01.2017 г. № ИА/2401/17 «О применении антимонопольного законодательства в сфере ЖКХ и обязанности органа местного самоуправления проводить торги по выбору управляющей организации в случае, предусмотренном частью 2 статьи 163 ЖК РФ» указывается, что договоры управления многоквартирными домами, в которых доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов (в том числе 100 процентов), могут быть заключены только по результатам открытого конкурса.

Данный вывод ФАС России подтверждается, в том числе, следующими судебными актами: Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.05.2013 по делу № А28-4213/2012, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.07.2016 № Ф02-3403/2016 по делу № А78-9711/2015, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.10.2015 № Ф03-4585/2015 по делу № А73-15305/2014, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.09.2015 № Ф07-6440/2015 по делу № А56-60300/2014, Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 30.03.2016 № Ф05-1330/2016 по делу № А40-92111/2015.

Исходя из смысла ч. 2 ст. 163 ЖК РФ обязанность проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД возлагается на орган местного самоуправления.

Представитель Организатора, в качестве подтверждения законности решения об отмене Конкурса, пояснила Комиссии, что государственной жилищной инспекцией Воронежской области, на основании заявления ТСН (ТСЖ) «Грамши 74» вынесено решение о внесении изменений в реестр лицензий Воронежской области от 20.05.2022 г. № 69-05-20/454, согласно которому в реестр лицензий внесены сведения о прекращении управления ООО «УК «Стандарт Сити» МКД по адресу: г. Воронеж, ул. Грамши, д. 74. Так же представитель Организатора указал на то что законность указанного решения ГЖИ подтверждение решением Арбитражного суда Воронежской области от 24.06.2022 г. по делу № А14-8423/2022. Комиссия обращает внимание на тот факт, что указанное решение суда в настоящий момент оспаривается в суде апелляционной инстанции.

Организатор ссылается на то, что согласно п. 39 Правил 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. С учётом этого, в связи с решением собственника МКД в лице Минобороны России, Конкурс был отменён.

Между тем, в силу ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, Минобороны России не вправе принимать решение об избрании способа управления МКД. То есть, в данном случае п. 39 Правил применяться не может.

С учётом изложенного, Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором требований ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, выразившееся в отмене Конкурса.

Указанный вывод Комиссии согласуется с практикой территориальных органов ФАС России (решение Курского УФАС России от 09.06.2022 по делу № 046/10/18.1-221/2022, Решение Московского УФАС России от 29.11.2019 по делу № 077/01/15-2013/2019).

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

р е ш и л а:

1. Признать жалобу ООО «ДОМРУС» на действия администрации городского округа город Воронеж при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Воронеж, ул. Грамши, д. 74 (извещение на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах № 240622/9011895/01, лот № 13) обоснованной.

2. Выдать администрации городского округа город Воронеж предписание об устранении допущенных нарушений.

3. Направить материалы рассмотрения настоящей жалобы уполномоченному должностному лицу Воронежского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту выявленного нарушения.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии

А.В. Логошин

Члены Комиссии

Р.В. Колмаков

С.Г. Субботин