РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7601/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.08.2019 Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия),

рассмотрев жалобу ООО «ПИК-Комфорт»» (далее — Заявитель, Общество) на действия Управы района Аэропорт г. Москвы (далее — Организатор торгов), ООО «Столичный правовой альянс» (далее — Специализированная организация) при проведении торгов посредством открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным жилым домом (извещение № 160419/3387502/02, далее — Конкурс) в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006
№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Общества на действия Организатора торгов, мотивированная несогласием с проведением Конкурса.

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 № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 16.04.2019 размещено извещение о проведении Конкурса.

Комиссия, выслушав возражения представителя Специализированной организации, оценив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимной связи, установила следующее.

Согласно части 4 статьи 162 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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.

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 (реализацию решения о выборе способа управления многоквартирным домом) и внесением соответствующей информации об управлении конкретным многоквартирным домом в соответствующий реестр лицензий.

При этом в Москве указанные функции по внесению соответствующей информации в реестр лицензий возложены на Мосжилинспекцию.

Согласно пункту 4.3.2.3 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, Мосжилинспекция осуществляет региональный государственный жилищный надзор за соблюдением других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, в том числе порядка принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерности избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, правомерности избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества, правомерности избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива, правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом, правомерности утверждения условий этого договора и его заключения, правомерности заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерности заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерности утверждения условий данных договоров, соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом, как указывает в своей жалобе Общество, дольщиками/собственниками помещений выбран способ управления многоквартирным домом управляющей компании ООО «ПИК-Комфорт», что подтверждается включением 29.07.2019 сведений в реестр лицензий города Москвы сведений о том, что ООО «ПИК-Комфорт» осуществляет свою деятельность по управления многоквартирным домом, являющимся предметом Конкурса, согласно имеющемуся в материалах дела распоряжению от 29.07.2019 № 5527-РЛ.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства России от 30.06.2004 № 331 (далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа,
в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Вместе с тем в силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в порядке, установленном статьей 18.1 подлежат рассмотрению жалобы на действия (бездействия) организаторов торгов при проведении процедуры торгов и порядка заключения договора.

В свою очередь, Заявителем на заседании Комиссии не было доказано, что включение в реестр лицензий произошло в связи с выбором способа управления многоквартирным домом, а не в связи с временным назначением Общества в качестве управляющей организации, предусмотренным частью 17 статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, указанный довод заявителя о неправомерности проведения Конкурса при выборе и реализации соответствующего права собственниками помещений не может являться предметом рассмотрения в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в связи с тем, что вопросы правомерности принятого собственниками решения, а также подтверждения реализации соответствующего выбора могут быть обжалованы в Мосжилинспекцию, а также в судебном порядке, в связи с чем жалоба в рассматриваемой части оставляется без рассмотрения.

Вместе с тем Комиссия считает материалы данного дела подлежащими передаче в ответственное структурное подразделение Московского УФАС России для рассмотрения вопроса о возможном наличии или отсутствии признаков нарушения антимонопольного законодательства.

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

РЕШИЛА:

1.

    1. Оставить жалобу Заявителя на действия Заказчика при проведении Конкурса без рассмотрения.

    2. Снять ограничения на проведение Конкурса, наложенные письмом Московского УФАС России от 12.08.2019 № ПО/40582/19.

    3. Передать материалы дела в ответственное структурное подразделение Московского УФАС России для установления наличия или отсутствия признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме).