

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-14643/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.10.2023 г. Москва

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

Председательствующего:

«...»,

членов Комиссии:

«...»,

«...»,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «УК «Капелла» «...», Управы района Филевский парк города Москвы «...»,

рассмотрев жалобу ООО «УК «Капелла» (далее – Заявитель) на действия Управы района Филевский парк города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении конкурсного отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Филевская Б., д. 3, корп.1 (извещение № 22000178670000000003, лот № 1, далее — Торги),

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 Заявителя на действия Организатора торгов при проведении 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, 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» (далее — Закон 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 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.

Оспариваемые Торги проводятся на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О Порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», распоряжения главы управы № 47 от 28 июля 2023 года.

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.

Таким образом, проведение спорных Торгов является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

В свою очередь, Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).

В своей жалобе Заявитель выражает несогласие с отменой оспариваемых Торгов.

Представители Организатора торгов с доводами жалобы не согласились, представили материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Организатором торгов 28.07.2023 издано распоряжение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Согласно извещению Организатором торгов установление следующие условия проведения торгов.

Конкурсная документация размещена на Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru 13.09.2023.

Дата начала приема заявок: 14.09.2023 10:00.

Дата окончания приема заявок: 17.10.2023 14:00.

Согласно пункту 15 извещения место, дата и время проведения конкурса: Конкурс будет проводиться в управе района Филёвский парк города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Большая Филёвская, д. 13, каб. № 110 «19» октября 2023 года в 14 ч. 10 мин.

Как указывает в своей жалобе Заявитель, 19.10.2023 в 14:00 состоялась процедура рассмотрения заявок на участие в Торгах.

На основании решения Конкурсной комиссии, отраженного в Протоколе № 2 от 17.10.2023, к участию в открытом конкурсе были допущены следующие участники: ООО УК «Капелла»; ООО УК «Альба».

19.10.2023 в 14: 10 состоялась процедура Торгов, по результатам которых победителем был объявлен Заявитель с предложением стоимости работ и услуг за 1 квадратный метр общей площади в размере 25,65 рублей.

Вместе с тем 20.10.2023 в 19:52 Организатором торгов вышеуказанные Торги были отменены.

В соответствии с распоряжением от 20.10.2023 № 58 Торги были отменены на основании пункта 39 Правил, а именно: в связи с выбором собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Филевская, д. 3 корп. 1, способа управления указанным многоквартирным домом и реализацией ими решения о выборе способа управления домом.

Таким образом, Заявитель отмечает, что Организатором торгов неправомерно отменены Торги после подведения итогов.

Также Заявитель указывает, что Организатором торгов опубликован рассмотрения заявок № 2200017867000000000300102 от 20.10.2023 с нарушением срока, установленного пунктом 84 Правил.

В свою очередь, Комиссия отмечает следующее.

Согласно части 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 соответствии с частью 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 ЖК РФ, 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.

В свою очередь, реализация выбранного способа управления заключается в том, что собственники и управляющая организация должны подписать договор управления многоквартирным домом, а также органом, осуществляющим жилищный надзор, должно быть принято решение о внесении изменений в реестр лицензий управляющей организации в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что после вскрытия конвертов участников Торгов и рассмотрения заявок в Управу района Филевский парк города Москвы 19.10.2023 поступило письменное обращение гражданина, проживающего в доме 3, корпус 1 по улице Большая Филевская, к которому приложен протокол собрания собственников вышеуказанного многоквартирного дома о выборе способа управления.

В материалы дела Организатором торгов также представлено соответствующее заявление от 19.10.2023 № СК-УР-327/23.

Комиссия установила, что 03.10.2023 посредством АИС «Электронный дом» было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Москва, Улица Большая Филёвская Дом 3 Корпус 1, в форме заочного голосования.

В соответствии с протоколом от 03.10.2023 № ЭД-5244417-862396-2023/2 было принято решение о выборе ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» (ИНН

7730586119, ОГРН 1087746788612) в качестве управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Москва, улица Большая Филёвская, дом 3, корпус 1.

10.10.2023 был заключен договор управления многоквартирным домом № ЗП/1 между ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» (ИНН 7730586119, ОГРН 1087746788612) и председателем Совета дома, наделенного полномочиями на подписание договора управления с ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» (ИНН 7730586119, ОГРН 1087746788612) от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме.

13.10.2023 в Государственной жилищной инспекции города Москвы зарегистрировано заявление о внесении изменений в реестр лицензий города Москвы в связи с заключением договора управления многоквартирным домом.

Таким образом, Комиссия отмечает, что на момент проведения Торгов у Организатора отсутствовала информация именно о реализации выбранного способа управления.

Таким образом, относительно проведенных Торгов Комиссия отмечает, что согласно пункту 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Также в соответствии с пунктом 3 Правил № 75, 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 ст. 164 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 ст. 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 РФ о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, Комиссия считает необходимым отметить, что Организатором торгов неправомерно отменены Торги, поскольку факт реализации выбранного способа управления не был подтвержден.

В связи с чем, Комиссии приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов нарушений пункта 39 Правил.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода жалобы в указанной части.

Относительно довода о нарушении Организатором торгов срока размещения протокола проведенных Торгов Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 84 Правил текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

В рассматриваемом случае Комиссия отмечает, что Организатором торгов 20.10.2023 в 19:52 на официальном сайте размещено распоряжение об отмене оспариваемых Торгов.

При этом, по мнению Заявителя, итоговый протокол должен быть размещен в срок до 20.10.2023 14:10.

Комиссия обращает внимание, что ни в Правилах ни в документации о Торгах не указано до какого именно часа необходимо разместить указанный протокол.

В свою очередь, Комиссия считает необходимым отметить, что согласно части 1 статьи 194 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

То есть, протокол был подписан 19.10.2023, но при этом у Организатора торгов отсутствует обязанность размещать строго до 20.10.2023 14:10.

В силу буквального толкования части 1 статьи 194 ГК РФ действие может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

При этом Заявителем не представлено какого-либо документального подтверждения, доказывающего обратное.

В свою очередь, Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо,

участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства.

Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства Российской Федерации, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

Комиссия также отмечает, что Заявитель конклюдентно согласился (п. 1 ст. 8 ГК РФ) на все условия документации в момент подачи им заявки на участие в Торгах, а равно принял на себя риски по отклонению заявки в случае несоблюдения таких условий. В этой связи у Комиссии отсутствуют правовые основания к выявлению в действиях Организатора торгов нарушения требований действующего законодательства о Торгах, поскольку последний действовал в соответствии с требованиями собственной документации, которая не была оспорена Заявителем ни в административном, ни в судебном порядке.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о признании данного довода необоснованным.

Таким образом, резюмируя изложенное, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о признании жалобы частично обоснованной.

В соответствии с подпунктом «а» пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении

торгов, об аннулировании торгов.

В свою очередь, Организатором торгов представлена информация о заключении договора управления многоквартирным домом от 10.10.2023 № ЗП/1.

При таких обстоятельствах у Комиссии отсутствуют правовые основания для выдачи Организатору торгов предписания об устранении выявленного нарушения.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 39 Правил.
3. Предписание об устранении выявленных нарушений Организатору торгов не выдавать в связи с заключением договора управления многоквартирным домом от 10.10.2023 № ЗП/1.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.