РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-389/2020

Резолютивная часть объявлена 27.04.2020 г. Калининград

Изготовлено в полном объеме 30.04.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

- И. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

- А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

- А. – старший специалист первого разряда отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

с участием представителей:

- заявителя - ООО «Эгида-Строй-Инвест»: С. (представитель по доверенности);

- организатора торгов – Комитета городского хозяйства администрации Балтийского городского округа: Ю. (представитель по доверенности),

рассмотрев жалобу (вх. № 2410 от 16.04.2020) ООО «Эгида-Строй-Инвест» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета городского хозяйства администрации Балтийского городского округа при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Балтийского городского округа (извещение № 100320/6151483/02, лот №4) (далее – Конкурс) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 16.04.2020 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

В соответствии с Конкурсной документацией в лот № 4 пунктом 27 внесен многоквартирный дом № 35 по ул. Ушакова в г. Балтийске.

Вместе с тем, указанный многоквартирный дом внесен в реестр лицензий Калининградской области управление которыми осуществляет ООО «Эгида-Строй-Инвест».

В силу части 4 пункта 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, о также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанною 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.

Пунктом 3 Порядка № 75 определены случаи проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В силу пункта 39 Порядка № 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.

01.04.2010 между ФГУ «МИС БВМБ» и ООО «Эгида-Строй-Инвест» заключен договор на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом № 35 по ул. Ушакова г. Балтийска.

Заключение указанного договора являлось предметом разбирательства по делу № А21- 6964/2011. Постановлением апелляционной и кассационной инстанций арбитражного суда указанный договор признан заключенным в соответствии с действующим законодательством, до настоящею времени он никем не изменен, собственники помещений дома № 35 не принимали иного решения о способе управления многоквартирным домом.

Па сайте hups://dom.gosuslugi.ru в соответствии с действующим законодательством размещена информация о том, что управление домом № 35 по ул. Ушакова города Балтийска осуществляет управляющая компания ООО «Эгида-Строй-Инвест».

На основании вышеизложенного Заявитель просит выдать Организатору торгов предписание, которым обязать Организатора торгов исключить из приложения № 7 по лоту № 4 к Конкурсной документации на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами по извещению № 100320/6151483/02 пункт № 27 «дом № 35 по ул. Ушакова города Балтийск».

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

12.04.2019 в адрес администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» Министерством регионального контроля (надзора) Калининградской области выдано предписание № ЖК-2/963/857-о/ГНИ «об устранении выявленных нарушений, требований жилищного законодательства, о нарушении ч.2 ст. 163, ч.4 ст.161 Жилищного кодекса РФ».

В предписании указано, в том числе, о необходимости представить пояснения причинах непроведения открытого конкурса по выбору управляющей компании для многоквартирного дома №35 по ул. Ушакова в г. Балтийске.

06.11.2019 администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» Министерством регионального контроля (надзора) Калининградской области выдано еще одно предписание № ЖК-2/2604/857-о/ГНИ» «об устранении выявленных нарушений, требований жилищного законодательства, нарушении ч.2 ст. 163 и ч.4 ст.161 Жилищного кодекса РФ, об исполнении Постановления № 75 от 06.02.2006» в котором изложено требование провести открытый конкурс п отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №35 по ул. Ушакова в г. Балтийске и необходимости предоставить подтверждающие документы проведении конкурса в Департамент жилищного контроля и надзора.

06.03.2020 в адрес Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области было направлено письмо № 550 - ответ на предписание № ЖК-2/2604/857-о/ГНИ об устранении нарушений в котором указано об исполнении требований - подготовке документов для проведения конкурса по отбору управляющей организации, для управления многоквартирными домами, в том числе, в лот №4 был включен и дом 35 по ул. Ушакова.

Заслушав сторону Заявителя, Организатора торгов, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

17.03.2020 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: *http://www.torgi.gov.ru* (далее - официальный сайт) размещено извещение № 100320/6151483/02 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Балтийского городского округа (лоты №№ 1-16).

Лот № 4 (пункт 27) - многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Балтийск ул. Ушакова, д. № 35.

01.04.2020 между собственником жилых помещений в многоквартирном доме ФГУ и ООО «Эгида-Строй-Инвест» заключен договор № 29 на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом (далее - Договор). Из предмета Договора следует, что данный договор заключен в отношении многоквартирного жилого дома № 35, по ул. Ушакова в г. Балтийске на основании п. 29 ч. 1 ст. 55 Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

В соответствии с пунктом 9.2 Договора данный договор заключен сроком на один год. В силу пункта 9.3 Договора при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании его действия Договор считается продленным на тот же срок.

Как указывает Заявитель, с момента заключения Договора по настоящее время заявления сторон о прекращении Договора не поступали, следовательно Договор является действующим, ООО «Эгида-Строй-Инвест» продолжает осуществлять обязательства, предусмотренные данным договором.

В силу положений Договора многоквартирный жилой дом № 35, по ул. Ушакова в г. Балтийске находится в оперативном управлении ФГУ.

Согласно представленному Заявителем реестру собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома № 35 по ул. Ушакова в г. Балтийске 100% собственником является Министерство обороны РФ в лице ФГУ.

Таким образом, Договор на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом № 35, по ул. Ушакова в г. Балтийске, в котором доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество составляет 100%, заключен без проведения процедуры открытого конкурса.

Кроме того из представленных пояснений и материалов следует, что органом местного самоуправления - администрацией муниципального образования «Балтийский городской округ» открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 35 по ул. Ушакова в г. Балтийске не проводился.

12.04.2020, 06.11.2019 Министерством регионального контроля (надзора) Калининградской области в адрес администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» выданы предписания № ЖК-2/963/857-о/ГНИ, № ЖК-2/2604/857-о/ГНИ об устранении выявленных нарушений требований жилищного законодательства, в соответствии с которыми администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» необходимо провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 35 по ул. Ушакова в г. Балтийске.

В соответствии с вышеуказанными предписаниями Организатором торгов объявлен рассматриваемый Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Балтийского городского округа, в том числе, в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Балтийск ул. Ушакова, д. № 35.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем).

Согласно положениям 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.

Правила устанавливающие порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75).

В соответствии с частью 2 статьи 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, <u>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</u>

проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Таким образом, законодателем обязанность проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом закреплена за органом местного самоуправления. При этом управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется только путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса.

Вышеуказанная позиция, в том числе, отражена в письме ФАС России № ИА/2401/17 от 19.01.2017) и подтверждается Постановлением ФАС Западно-Сибирского округа от 06.02.2014 по делу № А45-6115/2013.

В случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, 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.

Указанный вывод подтверждается следующими судебными актами: Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.05.2013 по делу № А28-4213/2012, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.07.2013 № Ф02-3103/2016 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.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов по проведению Конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Балтийского городского округа, в том числе, в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Балтийск ул. Ушакова, д. № 35, в котором доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество составляет 100%, правомерны, поскольку нормами жилищного законодательства определена обязанность органа местного

самоуправления проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ, в том числе, в отношении многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

В отношении довода Заявителя о признании договора № 29 от 01.04.2010 заключенным в соответствии с действующим законодательством Постановлениями апелляционной и кассационной инстанций арбитражного суда по делу № А21-6964/2011, Комиссия обращает внимание на следующее.

В указанных Постановлениях отражено, что учреждение - ФГУ не могло нарушить часть 1 статьи 15 Закона о контрактной системе, поскольку не обладает полномочиями на осуществление перечисленных в данной правовой норме функций.

Так как антимонопольным органом неправильно квалифицированы действия (бездействия) учреждения - ФГУ, оспариваемое решение АМЗ-95/2010 от 22 июня 2011 года и принятое на его основании предписание № 29-амз от 22 июня 2011 года, признаны недействительными, как не соответствующие Закону о защите конкуренции.

Вместе с тем в данных Постановлениях также указано: «установление факта нарушения Учреждением положений Закона № 94-ФЗ и норм Жилищного кодекса РФ, не является свидетельством того, что Учреждение нарушило часть 1 стать 15 Закона № 135-ФЗ».

Следовательно, данными судебными актами вопрос о признании договора № 29 от 01.04.2010 заключенным в соответствии с действующим законодательством по существу не разрешался, соответственно и не свидетельствует о правомерности заключения данного договора.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос Председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Эгида-Строй-Инвест» необоснованной.

Председатель Комиссии: И.

Члены Комиссии: А.

А.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.