

Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по контролю в сфере закупок, торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров на территории Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – Управление, Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«...». – руководитель Управления.

Члены Комиссии:

«...». – заместитель руководителя Управления;

«...» – ведущий специалист-эксперт Управления;

при участии:

от ООО «ТЮМЕНЬЭНЕРГОСТРОЙ» - представителя не направили, о времени и месте рассмотрения уведомлены надлежащим образом;

от департамент транспорта, связи и систем жизнеобеспечения администрации Пуровского района – представителя не направили, о времени и месте рассмотрения уведомлены надлежащим образом,

рассмотрев жалобу ООО «ТЮМЕНЬЭНЕРГОСТРОЙ» (ИНН: 7203411898) (далее – Заявитель) на действия департамента транспорта, связи и систем жизнеобеспечения администрации Пуровского района (далее – Организатор конкурса) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, расположенными в г. Тарко-Сале, **извещение № 071217/19651431/01**, (далее Конкурс),

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора конкурса, в части не правомерности действий Организатора конкурса по отмене Конкурса.

Организатор конкурса с доводами Заявителя не согласился и сообщил, что при проведении Конкурса Организатор конкурса действовал в соответствии с положениями конкурсной документации и законодательством Российской

Федерации.

В результате рассмотрения жалобы, возражений на жалобу, представленных материалов, Комиссия установила следующее.

В соответствии с извещением, конкурсной документацией, при проведении Конкурса:

извещение о проведении Конкурса размещено на Официальном сайте <https://torgi.gov.ru> - 07.12.2017;

дата и время окончания подачи заявок - 11.01.2018 17-00;

дата подведения итогов 19.01.2018;

статус – отменен;

дата отмены – 10.01.2018.

В своей жалобе Заявитель сообщил, собирался участвовать в Конкурсе, с этой целью были оплачены денежные средства в качестве обеспечения заявки по лотам №1, №2, №3, №5, №6, №7, №8. Подача заявок планировалась 11.01.2018 г. Однако при подаче заявок, Организатор конкурса объявил, что 10.01.2018 года Конкурс был отменен по всем лотам, в связи с предоставлением управляющей организацией протоколов общего собрания собственников, по многоквартирным домам, включенных в лоты извещения: ул. Авиаторов д. 4 - Лот 1, ул. Водников дом 4, дом 5 - Лот №3. В связи с этим Заявитель не смог реализовать свое право на участие в Конкурсе.

Заявитель считает отмену Конкурса Организатором не правомерным и нарушающим права Заявителя и всех заинтересованных лиц, так как противоречит гражданскому законодательству.

Согласно представленных на сайте <https://torgi.gov.ru> протоколов общего собрания по многоквартирным домам, ул. Авиаторов д. 4, ул. Водников дом 4, дом 5 собственники многоквартирных домов приняли решение о способе управления многоквартирным домом, однако реализация принятого решения собственниками не осуществлена: - не заключены договоры управления с собственниками, на общем собрании только утверждены проекты договоров, подтверждение о заключении договоров управления и реализации выбранного способа управления отсутствуют.

Кроме того, Организатором конкурса не обоснована причина отмены конкурсов по лотам №2, №5, №6, №7, №8.

Неисполнение Организатором возложенной Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) обязанности, по соблюдению конкурентного доступа управляющих организаций к управлению многоквартирными домами - в частности, не проведение Конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по лотам №2, №5, №6, №7, №8, препятствует доступу управляющих компаний к управлению указанным МКД, что может привести к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и ограничению

конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Тарко-Сале.

В своих возражениях Организатор конкурса пояснил следующее.

Извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, находящимися на территории муниципального образования город Тарко-Сале, а также конкурсная документация с перечнем домов, включенных в лоты Конкурса, размещены на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 07.12.2017 г. извещение № 071217/19651431/01. В данном извещении размещен лот № 1, который содержал приложения, разбитые по категории домов. 09.01.2018 в адрес Департамента транспорта, связи и систем жизнеобеспечения Администрации Пуровского района поступили протоколы от общего собрания собственников, по многоквартирным домам, включенные в приложения извещения 071217/19651431/01. Протоколы собственников предоставлены на многоквартирные дома, расположенные в г. Тарко-сале по ул. Водников 4, Водников 5, Авиаторов 4.

Конкурс должен состояться 19.01.2018 года, а протоколы были подписаны 28.12.2017 (2 дома) и 08.01.2018, вследствие чего 10.01.2018 конкурс был отменен, так как перечень домов, по которым было принято решение с собственниками входили в одну конкурсную документацию и одно извещение, размещенные Департаментом на сайте.

Таким образом, вышеприведенные нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления. Следовательно, отказ от проведения открытого конкурса возможен только в случае, если выбранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом реализован ими, включая заключение договоров с управляющей организацией. В соответствии с пунктом 3 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее Порядок, Правила), выбранный способ управления считается реализованным, если договор управления подписан большинством собственников помещений в доме. Данный факт подтвержден протоколами и заключенными договорами собственниками (приложение к возражению). На основании вышеуказанного, применимы общие требования, указанные в Правилах проведения открытого конкурса.

Собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу г. Тарко-Сале, ул. Водников, 5 подтверждено Протоколом №1 от 08.01.2018 общего внеочередного собрания собственников на котором выбрали способ управления - управляющую компанию ООО "Стройинновация". Согласно Протоколу №1 от 28.12.2017 общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тарко-Сале ул. Авиаторов, 4 выбрали способ управления - управляющую компанию ООО "СеверГрад"; Согласно Протоколу №1 от 28.12.2017 общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тарко-Сале ул. Водников, 4 в качестве организации выбрана управляющая компания ООО "СеверГрад".

Согласно ЖК РФ 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 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.

Так Организатором конкурса представлены документы о заключенных договорах, соответственно доказательным фактом является реализация принятого решения собственниками о выборе способа управления. Из анализа положений статей 44, 45, 47 и 48, а также частей 2 и 3 статьи 161, статей 162 и 164 ЖК РФ следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме.

В свою очередь в силу статьи 18 ЖК РФ и статьи 219 ГК РФ, а также статей 4 и 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права. В протоколах предоставленных собственниками помещений указаны, в том числе наличие права на недвижимое имущество.

Согласно п. 50 Правил организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее, чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В данном случае Конкурс должен был состояться 19.01.2018, в свою очередь 10.01.2018 - срок, противоречащий вышеуказанной норме, и внесение изменений в конкурсную документацию по размещенному извещению не представлялся возможным. Соответственно заказчиком было принято решение отменить Конкурс.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы сторон по делу, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ "О защите конкуренции", в соответствии с правилами данной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции». [Статья 18.1](#) Закона о защите конкуренции определяет круг лиц, правомочных обжаловать действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по

проведению закупок, требования к содержанию жалобы и срокам ее подачи, порядок, сроки рассмотрения жалобы и принятия по ней решений.

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.

Таким образом, Комиссия по контролю в сфере закупок, торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров на территории Ямало-Ненецкого автономного округа рассматривает жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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 МКД составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

Согласно положениям части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

При этом порядок участия публичных образований в правоотношениях, связанных с порядком выбора организации по управлению многоквартирным домом, определен статьями 161 - 162 ЖК РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее Порядок, Правила), и заключается в осуществлении публичных процедур путем проведения торгов.

В соответствии с п. 4 Правил, конкурс проводится на основе следующих принципов:

1. создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
2. добросовестная конкуренция;
3. эффективное использование средств собственников помещений в

многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4. доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Согласно п. 6 Правил, конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами.

Решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 Правил признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, несмотря на то, что норма п. 39 Правил Правительством РФ не изменена, она должна применяться с учетом положений решения Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 №ГКПИ09-830. То есть, основанием для отказа от проведения конкурса может являться только в совокупности принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о способе управления домом и реализация такого решения, путем заключения договора управления домом.

Комиссия установила, что Организатором конкурса, в Управление представлены документы о Принятии решения собственниками домов по адресам: город Тарко-Сале, ул. Водников 4, Водников 5, Авиаторов 4 о выборе способа управления и заключенных договорах управления многоквартирными домами, что является реализацией принятого решения собственниками о выборе способа управления домами.

Вместе с тем норма п. 39 Правил устанавливает, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом отмене подлежит конкурс, а не лоты, в состав которого входят соответствующие дома.

Кроме того, п. 50 Правил устанавливает, что Организатор конкурса вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее, чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, что в данном случае исключало, для Организатора конкурса возможность внесения соответствующих изменений, в том числе, и в отношении переноса сроков проведения Конкурса, так как извещение о проведении конкурса является частью конкурсной документации.

Также необходимо отметить, что отмена Конкурса не снимает обязанность проведения органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, открытого конкурса по отбору управляющей организации, в отношении домов по которым не выбран способ управления или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. На основании вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу, что

Организатором конкурса не допущено нарушений законодательства в отношении отмены Конкурса по управлению многоквартирными домами, расположенными в г. Тарко-Сале.

Доводы жалобы заявителя по вышеуказанным основаниям признаны Комиссией необоснованными.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е А: Ш И Л

Признать жалобу ООО «ТЮМЕНЬЭНЕРГОСТРОЙ» (ИНН: 7203411898) на действия департамента транспорта, связи и систем жизнеобеспечения администрации Пуровского района при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, расположенными в г. Тарко-Сале, **извещение № 071217/19651431/01**, необоснованной.

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

«...»

Члены комиссии

«...»

«...»