

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1148/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

14.02.2024

г. Москва

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

Председательствующего:

«.,»,

членов Комиссии:

«.,»,

«.,»,

«.,»,

рассмотрев жалобу ООО «УК «Профит» (далее – Заявитель) на действия Управы Нижегородского района города Москвы, ООО «С.П.А.» (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Москва, ул. Газголдерная, д. 10 (извещение № 21000027260000000058, 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 проведением Торгов.

По мнению Заявителя, процедура конкурса не должна была проводиться, поскольку Заявителем было направлено уведомление о заключении договора в адрес Организатора торгов.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, представил 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.

Согласно извещению Организатором торгов установлено 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 01.11.2023.

Дата начала приема заявок: 01.11.2023.

Дата окончания приема заявок: 07.12.2023 11:00.

Дата заседания конкурсной комиссии по рассмотрению заявок: 18.01.2023.

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.

Как указывает в своей жалобе Заявитель, 18.01.2024 в 12:00 состоялась процедура рассмотрения заявок на участие в Торгах.

При этом договор на управление многоквартирным домом был заключен 09.12.2023 № 2002/10.

Указанный договор вступил в силу с момента внеочередного Общего собрания собственников, утвержденного протоколом № 1 от 15.01.2024.

Также Заявитель указал, что 17.01.2023 им была направлена заявка на включение сведений о доме в реестр лицензий.

Заявке присвоен № МЖИ-05-1305/24 от 17.01.2024.

18.01.2024 в 08:45 Заявитель уведомил Организатора торгов о факте заключения договора.

Таким образом, Заявитель отмечает, что Организатором торгов неправомерно проведены Торги.

В свою очередь, на заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что Заявитель согласно пункту 39 Правил не реализовал решение о выборе способа управления этим домом, поскольку на момент начала проведения Торгов Заявитель не был внесен в реестр лицензий города Москвы.

Комиссия, изучив представленные материалы приходит к выводу, 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 правомерно проведены Торги, поскольку факт реализации выбранного способа управления не был подтвержден

Вместе с тем на заседании Комиссии Заявителем было предоставлено распоряжение от 13.02.2024 № 16749-РА, согласно которому с 14.02.2024 ООО «УК «Профит» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д. 10.

Тем не менее, Комиссия обращает внимание, что в соответствии с вышеуказанным документом фактически решение о выборе способа управления домом **реализовано с 14.02.2024.**

Таким образом, довод Заявителя в указанной части не находит своего подтверждения.

Из совокупности вышеприведенных норм следует, что Организатором торгов не допущено нарушений законодательства при проведении Торгов.

Комиссия отмечает, что 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, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

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, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 26.01.2024 «..».

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