

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

ООО «КУБ»

<...>

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Пермскому краю**

**Департамент жилищно-коммунального
хозяйства администрации г. Перми**

614000, г. Пермь, ул. Ленина, 34

communal@gorodperm.ru

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

е-mail: to59@fas.gov.ru

сайт: www.perm.fas.gov.ru

**Комиссия по проведению торгов
Департамента жилищно-коммунального
хозяйства администрации г. Перми**

communal@gorodperm.ru

№

На №

от

Дело № 059/10/18.1-279/2022

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «КУБ» (вх. № 005528)

**«13» апреля 2022 г.
Пермь**

г.

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1
Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее –
Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>., заместитель руководителя Управления;

Члены комиссии:

<...>., начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов,

<...>., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

посредством видеоконференцсвязи, в присутствии представителя ООО «КУБ» – <...> (по доверенности), в присутствии представителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Перми – <...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «КУБ» (вх. № 005528) (далее – ООО «КУБ», Заявитель) на Департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Перми (далее – Заказчик) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории города Перми: ЛОТ№1: многоквартирный дом по адресу ул. Вольская, 4; ЛОТ№2: многоквартирный дом по адресу ул. Сокольская, 127; ЛОТ№3: многоквартирный дом по адресу ул. Санционная, 5; ЛОТ№4: многоквартирный дом по адресу ул. Танцорова, 68; (извещение № 140322/4479302/01, опубликовано на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) (далее – торги, закупка).

УСТАНОВИЛА:

06.04.2022 г. в адрес Управления поступила жалоба Заявителя, доводы которой сводятся к нарушению Организатором торгов порядка проведения конкурса.

Частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей (далее по тексту – Стороны), уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты.

В связи с соответствием жалобы Заявителя предъявляемым к ней требованиям жалоба была принята Пермским УФАС к рассмотрению, уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 004185-22 от 08.04.2022) (далее – Уведомление), содержащее установленные частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции сведения, размещено на сайте www.br.fas.gov.ru в пределах установленного срока и направлено Сторонам посредством электронной почты. Уведомление также содержало информацию о возможности дистанционного участия в рассмотрении жалобы и о действиях, которые необходимо совершить для обеспечения такого участия.

До рассмотрения жалобы Комиссией Пермского УФАС от сторон были получены ходатайства об участии в рассмотрении дела. Явка на заседание Комиссии Пермского УФАС по рассмотрению настоящей жалобы была обеспечена обеими сторонами.

1. В соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции к полномочиям антимонопольного органа относится, в том числе рассмотрение жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 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.

Согласно части 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.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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 со статьей 161 ЖК РФ Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

В силу пункта 32 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт).

Пунктом 37 Правил установлено, что извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Требования к размещаемому извещению закреплены пунктом 38 Правил.

2. 14.03.2022 г. Организатором торгов на официальном сайте было размещено Извещение о проведении конкурса № 140322/4479302/01 (далее – Извещение, размещенное на официальном сайте), в составе которого также опубликованы: Извещение № 1 от «14» марта 2022 года о проведении открытого конкурса «По отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городе Перми» (далее – Извещение), Конкурсная документация по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городе Перми (далее – Документация).

Дата окончания подачи заявок – 13.04.2022 г.;

Дата рассмотрения заявок участников – 20.04.2022г.;

Дата проведения конкурса – 21.04.2022 г.

В жалобе Заявитель указывает, что Департамент неправомерно опубликовал Извещение о проведении торгов. На момент публикации Извещения действовали договоры управления спорными многоквартирными домами, заключенные с ООО «Куб».

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

В силу п. 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом») 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 статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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 статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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 Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с частью 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение

договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно части 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ).

В силу ч. 2 ст. 450.1 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

При этом, договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. (ч. 1 ст. 450.1 ГК РФ).

Из указанного следует, что собственники помещений в многоквартирном доме могут в одностороннем порядке расторгнуть договор управления многоквартирным домом.

Таким образом, деятельность любой управляющей организации зависит от волеизъявления собственников жилья, которые в зависимости от качества предоставляемых управляющей компанией услуг имеют право и возможность заключить договор на управление своим домом с иной управляющей организацией или изменить способ управления домом.

Исходя из указанной нормы, с учетом части 2 статьи 163 ЖК РФ, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, в качестве единственного собственника помещений, вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса.

Согласно представленным в материалы дела сведениям, в адрес Департамента 10 марта 2022 года поступило уведомление от администрации Кировского района города Перми, датированное 02 марта 2022 г., о принятии единственным собственником помещений в многоквартирных домах, расположенных по ул. Танцорова, д. 68, ул. Станционной, д. 5, ул. Вольской, д. 4, ул. Сокольской, д. 127 решений о расторжении с 19 апреля 2022 года договоров управления многоквартирными домами с ООО «КУБ» ИНН 5903140865 в связи с невыполнением ООО «КУБ» обязательств (условий) таких договоров.

Таким образом, односторонний отказ от договора осуществлен в порядке, предусмотренном частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ. Доказательств признания судом незаконным одностороннего расторжения договора не представлено.

На рассмотрении жалобы представитель Заявителя сообщил Комиссии о том, что уведомление о расторжении договоров поступило в адрес Заявителя 17.03.2022. Следовательно, по правилам ч. 1 ст. 450.1 ГК РФ договоры считаются расторгнутыми с 17.03.2022 г.

Поскольку в многоквартирных домах по ул. Танцорова, д. 68, ул. Станционной, д. 5, ул. Вольской, д. 4, ул. Сокольской, д. 127 доля муниципального образования «город Пермь» составляет 100 %, договоры управления данными домами должны быть заключены только по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, проведенного органом местного самоуправления, в установленном законодательством порядке.

Во исполнении указанных требований Департаментом объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: ул. Танцорова, д. 68, ул. Станционной, д. 5, ул. Вольской, д. 4, ул. Сокольской, д. 127

Из указанных обстоятельств следует, что имеющиеся договоры, заключенные с Заявителем расторгнуты, при этом, проведение конкурса запланировано на 21.04.2022 г., следовательно после расторжения договоров с ООО «КУБ».

Таким образом, Комиссия Пермского УФАС России приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Департамента и признании доводов жалобы заявителя необоснованными.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КУБ» (вх. № 005528) (далее – Заявитель) на Департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Перми (далее – Заказчик) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории города Перми: ЛОТ№1: многоквартирный дом по адресу ул. Вольская, 4; ЛОТ№2: многоквартирный дом по адресу ул. Сокольская, 127; ЛОТ№3: многоквартирный дом по адресу ул. Санционная, 5; ЛОТ№4: многоквартирный дом по адресу ул. Танцорова, 68;. (извещение № 140322/4479302/01, опубликовано на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о торгах) **необоснованной.**

2. Снять ограничения, наложенные письмом Пермского УФАС № исх. № 004185-22 от 08.04.2022.

Заместитель Председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

<...>, +7 (342) 235-10-36