

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-2587/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.02.2021

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 ...

в отсутствие представителей от Управы Лосиноостровского района г. Москвы, извещённых надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 12.02.2021 № ЕО/8131/21,

рассмотрев жалобу ... (далее - Заявитель) на действия Управы Лосиноостровского района г. Москвы (далее - Организатор) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 120121/5084497/01 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 при проведении Торгов.

В своей жалобе Заявитель обжалует действия Организатора по размещению информации о проведении Торгов, действия по определению победителя Торгов, действия по проведению общего собрания собственников.

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, оператора 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.

В соответствии со статьи 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.

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

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) размещены извещения о проведении Торгов.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ **в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения** проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи **открытый конкурс**, за исключением случая, предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О

статусе столицы Российской Федерации». В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Согласно информации с сайта застройщика АО «Спортивный клуб «Красная стрела» разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по адресу г. Москва, ул. Коминтерна, д. 15 № 77-151000-009783-2020 было выдано **04.12.2020**.

Извещение о проведении Торгов было опубликовано **12.01.2021**.

Дата проведения Торгов — **04.03.2021**.

Таким образом, Организатором нарушены сроки, предусмотренные частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

На основании этого Комиссия признает данный довод обоснованным.

При этом обязательное к исполнению предписание не выдается.

Относительно доводов жалобы о нарушениях при проведении общего собрания собственников, Комиссия сообщает следующее.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции компетенция антимонопольного органа ограничивается проверкой соблюдения организатором торгов порядка проведения торгов, процедурных аспектов проведения таких торгов.

С учетом изложенного у антимонопольного отсутствуют основания для рассмотрения доводов о возможных нарушениях при проведении общего собрания собственников.

В свою очередь, согласно пункту 4.3.2.3 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, Мосжилинспекция осуществляет региональный государственный жилищный надзор в том числе в части Порядка принятия общим собранием собственников

помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерности избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, правомерности избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества, правомерности избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива, **правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом, правомерности утверждения условий этого договора и его заключения**, правомерности заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерности заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерности утверждения условий данных договоров, соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации.

Таким образом, вопросы, связанные с установлением правомерности принятых общим собранием собственников решений не относятся к компетенции антимонопольного органа и могут быть обжалованы в Мосжилинспекцию, а также в судебном порядке.

На основании вышеизложенного Комиссия приняла решение об оставлении жалобы без рассмотрения в данной части.

При этом Комиссия отмечает, что довод о том, что при проведении процедуры победителем будет признан заранее определенный участник, носит потенциальный характер. Торги в настоящий момент находятся на стадии подачи заявок, следовательно проверить данную информацию не представляется возможным.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов обоснованной в части нарушения Организатором сроков, в остальной части — оставить без рассмотрения.
2. Установить в действиях Организатора частью 13 статьи 161 ЖК РФ.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.