

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/01-2019

23 января 2019 года
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

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

<П...> – председателя комиссии, заместителя руководителя Управления;

<К...> – члена комиссии, начальника отдела контроля органов власти и рекламы;

<П...> – члена комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти и рекламы,

при участии:

- заявителя – представителя общества с ограниченной ответственностью «Возрождение» (ИНН 5838011377, ОГРН 1165835055022, ул. Индустриальная, стр. 61, г. Заречный, Пензенская область, 442961) – <Г...>

- представителя администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838000015, ОГРН 1025801500350, Пр-т 30-летия Победы, 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960) – <Г...>

- представителя общества с ограниченной ответственностью «УправДом» (ИНН 5838011240, ОГРН 1165835051040, ул. Коммунальная, 2, г. Заречный, Пензенская область, 442961) – <К...>

рассмотрев в соответствии со [ст. 18.1](#) Закона о защите конкуренции жалобу ООО «Возрождение» на действия администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области, выразившиеся в отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 8 по ул. Заводской ЗАТО г. Заречного (извещение № 271118/2853123/01, опубликовано на сайте <http://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России поступила жалоба ООО «Возрождение» на действия администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области (далее также – Администрация), выразившиеся в отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 8 по ул. Заводской ЗАТО г. Заречного (извещение № 271118/2853123/01, опубликовано на сайте <http://torgi.gov.ru/>) (далее по тексту – конкурс).

Жалоба принята к рассмотрению Пензенским УФАС России (уведомление о поступлении жалобы, времени и месте ее рассмотрения от 09.01.2019 исх. № 7-3). Заседание Комиссии назначено и проведено 16.01.2019 в 11 ч 00 мин.

На рассмотрении жалобы 16.01.2019 представитель ООО «Возрождение» поддержал доводы, изложенные в жалобе.

На рассмотрении жалобы 16.01.2019 представитель администрации ЗАТО г. Заречного поддержал доводы, изложенные в отзыве на жалобу от 15.01.2019, указав, что в полномочия Администрации не входит оценка протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме на соответствие действующему законодательству.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в целях получения Комиссией дополнительных документов и информации, срок рассмотрения жалобы продлен. Заседание Комиссии в соответствии с уведомлением-требованием от 16.01.2019 № 67-3 назначено и проведено 23.01.2019 в 11:00.

На рассмотрении жалобы 23.01.2019 представитель ООО «Возрождение» поддержал доводы, изложенные ранее.

На рассмотрении жалобы 23.01.2019 представитель Администрации поддержал доводы, изложенные ранее.

На рассмотрении жалобы 23.01.2019 представитель ООО «УправДом» дополнительно представила договор управления многоквартирным домом от 18.01.2019, а также пояснила, что на настоящий момент управляющая организация приступила к осуществлению управления многоквартирным домом, в том числе направила соответствующие письма в ресурсоснабжающие организации в целях заключения договоров.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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 Законом 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного, жалоба ООО «Возрождение» подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

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, часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

27.11.2018 в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 271118/2853123/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 8 по ул. Заводской ЗАТО г. Заречного

Пензенской области.

Нормативное правовое регулирование проведения конкурса осуществляется Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее также – ЖК РФ), 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», постановлением Администрации г. Заречного от 05.05.2016 № 1047 «Об утверждении состава и Порядка работы конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно извещению о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 8 по ул. Заводской (далее по тексту – Извещение), объектом конкурса является многоквартирный дом, расположенный по адресу: ул. Заводская, д. 8, корп. 1 и 2, г. Заречный Пензенской области; год ввода в эксплуатацию – 2018; этажность – 13, 17, количество квартир – 264, площадь жилых помещений – 14392,6 кв. м, площадь нежилых помещений – 3319,3 кв.м, площадь помещений общего пользования – 3765,0 кв. м.

Срок подачи заявок на участие в конкурсе – до 27 декабря 2018 года.

Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе – по адресу: г. Заречный, пр. 30-летия Победы, д. 27, малый зал, 27 декабря 2018 года в 14.30 часов.

Место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе – по адресу: г. Заречный, пр. 30-летия Победы, д. 27, малый зал, 28 декабря 2018 года в 14.30 часов.

Место, дата и время проведения конкурса – по адресу: г. Заречный, пр. 30-летия Победы, д. 27, малый зал, 28 декабря 2018 года в 14.30 часов.

25.12.2018 ООО «Возрождение» была подана заявка на участие в конкурсе. Согласно пояснениям, представленным Администрацией, заявка ООО «Возрождение» не была принята в связи с поступлением 25.12.2018 в адрес организатора конкурса Протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 8 по ул. Заводской г. Заречного от 25.12.2018, которым собственники приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также о выборе в качестве управляющей организации ООО «УправДом».

На основании данного протокола администрацией ЗАТО г. Заречного

Пензенской области 25.12.2018 конкурс отменен.

1. Согласно жалобе ООО «Возрождение», указанный протокол не является документом, подтверждающим реализацию принятого собственниками решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Органом местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 (п. 4 ст. 161 ЖК РФ).

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» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее по тексту – Правила).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 Правил конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В качестве основания проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 8 по ул. Заводской ЗАТО г. Заречного Пензенской области организатором указано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №№ RU 58-301000-9-2018 и RU 58-301000-10-2018 от 01.11.2018.

Согласно пункту 39 Правил (в ред. от 04.03.2015), 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, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается. Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на [официальном сайте](#). В течение 2 рабочих дней с

даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

Комиссией установлено, что основанием для отмены конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 8 по ул. Заводской ЗАТО г. Заречного Пензенской области явилось решение собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом, оформленное протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 8 по ул. Заводской г. Заречного от 25.12.2018.

Верховный Суд Российской Федерации в [решении](#) от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 (оставлено без изменения [определением](#) Кассационной коллегии Верховного суда Российской Федерации от 13.10.2009 N КАС09-447) признал недействующим со дня вступления решения в законную силу [абзац первый пункта 39](#) Правил в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники жилых помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Извещение о проведении конкурса Администрацией размещено 27.11.2018, информация об отказе от проведения конкурса – 25.12.2018. Принимая решение об отмене конкурса, Администрация не убедилась в наличии оснований, предусмотренных [пунктом 39](#) Правил (с учетом [решения](#) Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 N ГКПИ09-830), и преждевременно посчитала достаточным основанием для отмены конкурса представление 25.12.2018 протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 8 по ул. Заводской г. Заречного от 25.12.2018.

В названном протоколе общего собрания указывается на утверждение условий договора управления между собственниками помещений и ООО «УправДом», а также на заключение таких договоров с 01.01.2019. Имеющиеся в материалах жалобы договоры управления многоквартирным домом датированы 29.12.2018 и 18.01.2019.

Таким образом, по состоянию на 25.12.2018 собственники помещений приняли, но не реализовали решение о выборе способа управления

многоквартирным домом.

При указанных обстоятельствах у администрации ЗАТО г. Заречного отсутствовали основания для отказа от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 8 по ул. Заводской ЗАТО г. Заречного.

На основании изложенного, Комиссия Управления приходит к выводу о наличии в действиях Администрации нарушения пункта 39 Правил.

2. Относительно довода ООО «Возрождение» о том, что решение общего собрания собственников, оформленное протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 8 по ул. Заводской г. Заречного от 25.12.2018, является неправомерным, установлено следующее.

В соответствии с частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации правом на обжалование в суд решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, наделен собственник помещения в данном доме в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Кроме того, обжалование решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в силу пункта 1 части 6 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, может осуществляться в судебном порядке органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля. Таким образом, вопрос о действительности решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, подлежит рассмотрению в судебном порядке, в связи с чем у администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области отсутствуют полномочия по оценке легитимности принятых такими собраниями решений.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

В связи с отказом Администрации от проведения конкурса, принимая во

внимание, что на момент рассмотрения жалобы собственниками помещений в многоквартирном доме выбран способ управления, управляющая организация приступила к осуществлению управления многоквартирным домом, Комиссия Управления приняла решение обязательное для исполнения предписание не выдавать.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Возрождение» на действия администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области, выразившиеся в отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 8 по ул. Заводской ЗАТО г. Заречного (извещение № 271118/2853123/01, опубликовано на сайте <http://torgi.gov.ru/>), частично обоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию ЗАТО г. Заречного Пензенской области – нарушившей пункт 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.
4. Материалы жалобы передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.