

Решение

**№ 062/01/18.1-817/2020**

**11 декабря 2020 года г. Рязань**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: <...> —

при участии от: общества с ограниченной ответственностью «Единая УК» – Л.М.С. (по доверенности от 16.11.2020 б/н), администрации Рязанского муниципального района Рязанской области – К.Г.В. (по доверенности от 10.12.2020), общества с ограниченной ответственностью «Рязанский городской оператор» – К.Е.А. (по доверенности от 23.11.2020 б/н),

рассмотрела 11 декабря 2020 года в открытом заседании комиссии с объявлением решения жалобу общества с ограниченной ответственностью «Единая УК» (далее – заявитель, ООО «ЕУК») на действия организатора торгов – администрации Варсковского сельского поселения Рязанского района Рязанской области (далее – администрация поселения, организатор торгов), администрации Рязанского муниципального района Рязанской области (далее – администрация района) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования - Варсковское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (номер извещения на сайте <http://torgi.gov.ru> 121020/10569410/02), —

и установила:

Заявитель, являясь участником открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования - Варсковское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (далее – конкурс, торги), оспаривает в антимонопольном органе законность решения органа местного самоуправления об отмене проведения данного конкурса.

В обоснование доводов жалобы ООО «ЕУК», ссылаясь на статьи 46, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, указывает, что без наличия протокола (или его копии) общего собрания собственников, из которого следует факт принятия большинством собственников решения о выборе в качестве управляющей организации многоквартирными домами общества с ограниченной ответственностью «Рязанский городской оператор» (далее – ООО «РГО»), орган местного самоуправления не вправе принимать решение об отказе в проведении конкурса. Такими протоколами на момент принятия решения об отмене конкурса, как полагает заявитель, администрация поселения и администрация района не располагали.

Кроме того, ООО «ЕУК» обращает внимание на то, что на основании статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» дважды направляло в адрес организатора конкурса запрос о предоставлении

документов, в частности, копий протоколов и реестра собственников, принимавших участие в голосовании, журнала регистрации корреспонденции с указанием даты поступления названных документов и др., которые представлены не были.

С учётом данных оснований заявитель приходит к выводу о нарушении в рассматриваемом случае пункта 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 (далее – Правила), что приводит к ограничению конкуренции и лишению претендентов права на участие в конкурсе. При обосновании данного аргумента ООО «ЕУК» основывается на письме ФАС России от 19.01.2017 № ИА/2401/17 «О применении антимонопольного законодательства в сфере ЖКХ и обязанности органа местного самоуправления проводить торги по выбору управляющей организации в случае, предусмотренном частью 2 статьи 163 ЖК РФ», в котором отмечено, что Жилищным кодексом Российской Федерации с целью соблюдения прав собственников установлен особый порядок выбора управляющей организации, с использованием публичных процедур, обеспечивающий равный доступ на рынок управления многоквартирными домами всех заинтересованных хозяйствующих субъектов с соблюдением принципов состязательности и публичности.

В ходе рассмотрения дела представитель заявителя доводы жалобы поддержал.

Письменная позиция администрации поселения, изложенная также устно в заседании комиссии антимонопольного органа представителем администрации района, сводится к тому, что до дня проведения конкурса (10 час. 00 мин. 20.11.2020) в адрес организатора торгов от ООО «РГО» поступили копии уведомлений Государственной жилищной инспекции Рязанской области о выборе собственниками помещений многоквартирных домов, в отношении которых организован конкурс, способа управления и заключении с 15.11.2020 соответствующих договоров.

Получив 19.11.2020 от Государственной жилищной инспекции Рязанской области ответ о том, что представленные в адрес данной инспекции подлинники протоколов соответствуют требованиям к их оформлению, способ управления жителями реализован и соответствующие договоры заключены, администрацией поселения на основании волеизъявления собственников помещений принято решение об отмене конкурса, о чём 20.11.2020 на сайте <http://torgi.gov.ru> размещена необходимая информация; в адрес претендентов направлены уведомления об отказе в проведении конкурса; письмом администрации поселения от 24.11.2020 № 503 заявителю разъяснены причины отказа от проведения конкурса.

Представитель ООО «РГО» полагает жалобу заявителя необоснованной, отказ в проведении торгов законным.

**Изучив материалы дела, обсудив доводы сторон, комиссия приходит к следующему.**

Установлено по делу, что 13.10.2020 организатором торгов размещено извещение и конкурсная документация по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования - Варсковское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской

области. В состав лотов №№ 1, 2 вошли многоквартирные дома, расположенные в пос. Варские Рязанского района Рязанской области по ул. Советская д.1а, 2а, 3а, д.6, д.7, д.8; ул. Юбилейная д.1-5; ул. Новая д.5; ул. Школьная д.3, 3а, 9, 9а, 11, 13.

Согласно извещению и конкурсной документации дата проведения конкурса назначена на 20.11.2020.

Обозначенные торги, как пояснил в ходе рассмотрения дела представитель администрации района, организованы на основании обращения администрации поселения, поскольку договор с прежней управляющей организацией прекращён; распоряжением администрации поселения от 08.10.2020 № 33-р данный орган местного самоуправления определён организатором торгов, администрация района (в лице управления ЖКХ) уполномочена организовать информационное обеспечение конкурса и его проведение.

Как усматривается из журнала приёма заявок на участие в конкурсе, протокола № 1 вскрытия конвертов с заявками от 16.11.2020, на участие в конкурсе поступили две заявки от ООО «ЕУК» и ООО «РГО».

Вместе с тем до даты проведения конкурса ООО «РГО» в администрацию поселения направлена информация о том, что собственниками помещений данных многоквартирных домов способ управления реализован, о чём в Государственную жилищную инспекцию Рязанской области направлены уведомления.

Письмом Государственной жилищной инспекции Рязанской области от 19.11.2020 информация, заявленная ООО «РГО», подтверждена, в связи с чем в тот же день организатором конкурса принято решение об отмене проведения конкурса.

Разрешая настоящее дело по существу, комиссия исходит из следующего.

Согласно пункту 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Вместе с тем в соответствии с частью статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлена

обязанность собственников помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

В силу пункта 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.

Таким образом, положения жилищного законодательства Российской Федерации обязывают орган местного самоуправления проводить конкурс по выбору управляющей организации, в частности, в том случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали и не реализовали его. То есть именно решение собственников о выборе способа управления многоквартирным домом является приоритетным по отношению к процедуре проведения конкурса по отбору управляющей организации, проводимому органами местного самоуправления.

В силу данных обстоятельств пункт 39 Правил обязывает не проводить конкурс, когда собственники помещений до дня проведения конкурса соответствующий выбор сделали. Отказ от торгов по данному основанию допустим в любой момент до даты их проведения в силу приведённой специальной нормы.

Как установлено выше, дата проведения конкурса была назначена на 20.11.2020, 19.11.2020 Государственной жилищной инспекцией Рязанской области органу местного самоуправления сообщено, что представленные ООО «РГО» в адрес данной инспекции подлинники протоколов соответствуют требованиям к их оформлению, способ управления жителями реализован (применительно к домам расположенным в пос. Варские Рязанского района Рязанской области по ул. Советская д.1а, 2а, 3а, д.6, д.7, д.8; ул. Юбилейная д.1-5; ул. Новая д.5; ул. Школьная д.3, 3а, 9, 9а, 11, 13), и соответствующие договоры заключены.

При изложенных обстоятельствах, получив искомое письмо уполномоченного в сфере жилищного надзора органа, администрация поселения 20.11.2020 обоснованно прекратила проведение торгов.

Письмо ФАС России от 19.01.2017 № ИА/2401/17 «О применении антимонопольного законодательства в сфере ЖКХ и обязанности органа местного самоуправления проводить торги по выбору управляющей организации в случае, предусмотренном частью 2 статьи 163 ЖК РФ», на которое ссылается ООО «ЕУК», к рассматриваемому случаю не имеет отношения, поскольку в собственности организатора торгов не находится более чем пятидесяти процентов в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

Позиция заявителя о том, что ему администрацией поселения незаконно не предоставлены документы, в частности, копии протоколов и реестра собственников, принимавших участие в голосовании, журнала регистрации

корреспонденции с указанием даты поступления названных документов и др., отклоняется, поскольку такой обязанности у организатора торгов на основании Правил не имеется и, более того, данное обстоятельство **при достоверно установленном факте реализации собственниками помещений способа управления многоквартирными домами** никак не влияет на правомерность решения о прекращении проведения анализируемого конкурса. Не имеет значения для исхода настоящего дела и то обстоятельство, располагала ли администрация поселения протоколами общих собраний собственников многоквартирных домов.

В обозначенной ситуации действия администрации поселения не были направлены на ограничение конкуренции и лишение претендентов права на участие в конкурсе, как ошибочно утверждает заявитель, а продиктованы обязанностью безусловного принятия мнения собственников относительно избранного ими способа управления многоквартирными домами.

Ссылки на статью 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» также не могут быть приняты, поскольку данной статьёй предусмотрено обязательное проведение торгов при заключении договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, чего в данном случае места не имеет.

Таким образом, жалоба ООО «ЕУК» на действия администрации поселения является необоснованной. Администрация района в ходе проведения конкурса также не совершила каких-либо противоречащих законодательству Российской Федерации действий.

С учетом изложенного, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Рязанского УФАС России

**решила:**

жалобу общества с ограниченной ответственностью «Единая УК» на действия организатора торгов – администрации Варсковского сельского поселения Рязанского района Рязанской области, администрации Рязанского муниципального района Рязанского района Рязанской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования - Варсковское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (номер извещения на сайте <http://torgi.gov.ru> 121020/10569410/02) признать необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьёй 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии <....>

Члены комиссии <...>

