

Исх. №АЯ-04/750 от 26.01.2021 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителей организатора торгов МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 17.12.2020 г. № дов46/17), <...> – (должностное лицо) (доверенность от 17.12.2020 г. № дов 45/17), <...> – (должностное лицо) (доверенность от 19.01.2021 г. № дов105/17), <...> – (должностное лицо) (доверенность от 03.07.2020 г. №дов 33/17), представителя заявителя ООО «Управляющая Компания «ДомСервис» – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 15.01.2021 г. №б/н), в отсутствии представителей заявителя ТСН «Столичный», а также Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленных надлежащим образом, рассмотрев жалобы заявителя ТСН «Столичный» (вх. №180/ж от 12.01.2020 г.) на действия ООО «Управляющая Компания «ДомСервис», Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, а также организатора торгов МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» при проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом, объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №111220/2662054/01 от 11.12.2020 г. (открытый конкурс), лот №1, а также жалобу ООО «Управляющая Компания «ДомСервис» (вх. №568/ж от 19.01.2020 г.) на действия МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» при проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом, объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №111220/2662054/01 от 11.12.2020 г. (открытый конкурс), лот №1,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан поступили жалоба заявителя ТСН «Столичный» (вх. №180/ж от 12.01.2020г.) на действия ООО «Управляющая Компания «ДомСервис», Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, а также организатора торгов МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» при проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом, объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №111220/2662054/01 от 11.12.2020 (открытый конкурс), лот №1, а также жалоба ООО «Управляющая Компания «ДомСервис» (вх. №568/ж от 19.01.2020г.) на действия МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» при проведении торгов на право

заключения договора управления многоквартирным домом, объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №111220/2662054/01 от 11.12.2020 (открытый конкурс), лот №1.

Доводы жалобы ТСН «Столичный»:

- ООО «Управляющая Компания «ДомСервис» неправомерно не выдает техническую документацию;
- Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан неправомерно отказала заявителю во внесении изменений в реестр лицензий управляющих организаций;
- МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» неправомерно приводит торги на право заключения договора управления многоквартирным домом.

Суть жалобы, по мнению ООО «Управляющая Компания «ДомСервис», торги проведены неправомерно.

Организатор торгов МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» с доводами, изложенными в жалобе не согласился, представил устные и письменные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

ООО «Управляющая Компания «ДомСервис» и Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан с доводами, изложенными в жалобе ТСН «Столичный» не согласились, представили письменные пояснения.

Жалобы заявителей подлежат рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. № 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.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителей на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации приходит к следующим выводам.

Относительно доводов заявителя ТСН «Столичный» на действия ООО «Управляющая Компания «ДомСервис» в части невыдачи технической документации, Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан в

части отказа во внесении изменений в реестр лицензий управляющих организаций.

Пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что в соответствии с правилами настоящей статьи 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 N 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.

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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Предметом обжалования может являться лишь нарушение процедуры проведения торгов. При этом нарушение прав может заключаться либо в ограничении доступа к участию в торгах ввиду неразмещения организатором торгов необходимой информации о порядке проведения торгов, о порядке подачи заявки на участие в данных торгах, либо в необоснованном отклонении заявки от участия в торгах или неправильной оценке заявки.

Таким образом, в рамках установленной компетенции 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.

Вопросы по рассмотрению нарушений законодательства в части невыдачи технической документации во исполнения решения суда, а также отказа во внесении изменений в реестр лицензий управляющих организаций в силу отсутствия у антимонопольного органа полномочий не могут быть рассмотрены по

существо, если при этом не нарушаются запреты, установленные антимонопольным законодательством, в частности статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Татарстанского УАФС России оставляет доводы заявителя ТСН «Столичный» на действия ООО «Управляющая Компания «ДомСервис» в части невыдачи технической документации, Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан в части отказа во внесении изменений в реестр лицензий управляющих организаций без рассмотрения.

Вместе с тем сообщаем, что данное обстоятельство не является препятствием для обжалования действий вышеуказанных лиц в судебном порядке.

Относительно доводов заявителей ТСН «Столичный» и ООО «Управляющая Компания «ДомСервис» в части неправомерного проведения торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом.

Извещение №111220/2662054/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Чистопольская д.86/10 размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 11.12.2020г.

Организатор конкурса: МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани»

Дата и время публикации извещения: 11.12.2020 14:27

Дата начала подачи заявок: 11.12.2020

Место и порядок подачи заявок на участие в конкурсе: 420014, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Кремлевская, д.11 Комитет ЖКХ Исполкома г.Казани, каб.227. Заявка подается в письменном виде по форме, предусмотренной приложением №4 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75, в запечатанном конверте в рабочие дни с 9.00 до 12.00, с 13.00 до 18.00, время местное.

Дата и время окончания подачи заявок: 12.01.2021 18:00

Дата и время вскрытия конвертов: 13.01.2021 09:00

Дата подведения итогов: 20.01.2021

Характеристики объекта конкурса: Год ввода в эксплуатацию - 2017, этажность - 18-23, количество квартир - 435, площадь жилых помещений – 39264,2 кв.м., площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 2693,9 кв.м., площадь помещений общего пользования – 16770,1 кв.м.

В соответствии с частью 4 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом.

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по определению способа управления своим домом установлена статьей 161 ЖК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники 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 3 названной статьи 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

Согласно части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, 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.

Частью 5 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом заключается:

- 1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;
- 2) в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;
- 3) в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.

В силу части 6 статьи 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

В соответствии с частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ 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.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что ООО «УК Дом Сервис» с 01.04.2017г. осуществляет функции управляющей организации в отношении многоквартирного жилого дома № 86/10 по улице Чистопольская г. Казань.

27.01.2018г. проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № 86/10 по улице Чистопольская г.Казань, на котором согласно протоколу от 27.01.2018г., принято решение о выборе способа управления МКД - товарищество собственников недвижимости.

11.07.2018г. в ЕГРЮЛ внесена запись о создании Товарищества собственников недвижимости «Столичный».

10.08.2018г. товарищество направило уведомление о принятом решении собственников с требованием передачи технической документации и представлении отчета об исполнении обязательств по управлению МКД.

15.10.2018г. управляющая компания обратилась в адрес органа государственного жилищного надзора с письмом, в котором сообщило о поступившем от товарищества уведомлении с приложением протокола общего собрания, отсутствии дополнительно запрошенных документов, касающихся проведенного собрания и просьбой дать правовую оценку представленным товариществом документам.

На указанное обращение, орган государственного жилищного надзора (ГЖИ РТ) представило ответ, в соответствии с которым представленный протокол оформлен с нарушением требований законодательства (в протоколе отсутствует дата

подведения итогов голосования; отсутствует указание места проведения; отсутствуют сведения об инициаторе собрания, о лицах, принявших участие в общем собрании, общем количестве голосов; отсутствуют разделы: «слушали», «предложено», «решили»; отсутствуют сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; отсутствуют приложения).

ТСН «Столичный» 25.02.2019г. самостоятельно обратился в орган государственного жилищного надзора (ГЖИ РТ) с заявлением о смене способа управления спорным МКД, с приложением более полного перечня документов, обосновывающих смену способа управления.

На указанное обращение Государственная жилищная инспекция РТ письмом от 22.03.2019 отказала ТСН «Столичный» во внесении изменений в реестр лицензий РТ на осуществление деятельности по управлению МКД.

Таким образом, Государственной жилищной инспекцией РТ решение общего собрания собственников помещений признано ничтожным в силу закона ввиду отсутствия кворума для принятия соответствующих решений. Данный отказ уполномоченного органа обжалован не был.

Согласно пояснениям организатора торгов, дом №86/10 по ул. Чистопольская введен в эксплуатацию согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2016 №RU16301000-238-2016, застройщик – ООО «Столичный квартал».

В соответствии с п.13 ст.161 Жилищного кодекса РФ и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 был объявлен открытый конкурс для управления данным домом. Процедура вскрытия конвертов состоялась 30.03.2017, процедура рассмотрения заявок - 06.04.2017.

На момент вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе поступила заявка от претендента ООО «УК «ДомСервис». Данная заявка была признана соответствующей требованиям законодательства и конкурсной документации, а претендент ООО «УК «ДомСервис» признан участником конкурса.

Согласно п.90 Правил в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса ООО «УК «ДомСервис» был представлен подписанный проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

В связи с тем, что до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, собственниками не был выбран способ управления этим домом (п.4 ст.161, п.5 ст.162 ЖК РФ) был объявлен новый открытый конкурс. Процедура вскрытия конвертов на участие назначена на 10.06.2020, рассмотрение заявок и открытый конкурс - на 17.06.2020. На данный конкурс не была подана ни одна заявка, данный открытый конкурс признан несостоявшимся.

В связи с чем был объявлен 2-ой открытый конкурс. Процедура вскрытия конвертов на участие назначена на 12.10.2020, рассмотрение заявок и открытый конкурс - на 16.10.2020. На данный конкурс также не была подана ни одна заявка.

11.12.2020 был объявлен 3-ий открытый конкурс. Извещение №111220/2662054/01 о

проведении открытого конкурса размещено на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru.

Вместе с тем, в соответствии с пояснениями ООО «Управляющая Компания «ДомСервис»», многоквартирный дом №86/10 по ул. Чистопольская находится в управлении ООО «Управляющая компания «ДомСервис»» с 01.04.2017г. по настоящее время на основании заключенного договора управления и протокола общего собрания собственников от 03.02.2017г. (ч.1 ст.162 ЖК РФ, сроки действия договора определены пп.1 п.5 ст.162 ЖК РФ), а не на основании проведенного конкурсного отбора (ч.4 ст.131 ЖК РФ, сроки действия договора определены пп.2 п.5 ст.162 ЖК РФ) и включен в реестр лицензии ООО «Управляющая Компания «ДомСервис»».

ООО «УК «ДомСервис»» представлены копия протокола общего собрания собственников многоквартирного дома от 03.02.2017г. , а также копия ответа ГЖИ РТ от 04.06.2020г., в соответствии с которым согласно данным, имеющимся в Государственной информационно-аналитической системе «Мониторинг жилищного фонда» Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства многоквартирный дом №86/10 по ул. Чистопольская находится в управлении ООО «УК ДомСервис» на основании заключенного договора управления и протокола общего собрания собственников от 03.02.2017г.

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что договор управления многоквартирным домом был заключен с ООО «УК ДомСервис» на основании части 1 статьи 162 ЖК РФ.

Учитывая, что Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан решение общего собрания собственников помещений от 27.01.2018г. признано ничтожным, на сегодняшний день управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией.

Следовательно, в силу части 6 статьи 162 ЖК РФ срок действия договора с ООО «Управляющая Компания «ДомСервис»» от 01.04.2017г. продлевался на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором (но не более пяти лет).

При этом, Комиссия отмечает, в рамках установленных полномочий антимонопольный орган не может дать правовую оценку действиям ГЖИ РТ в части признания протокола общего собрания собственников помещений от 27.01.2018г. недействительным и рассмотреть обращение ТСН «Столичный» в части отказа во внесении изменений в реестр лицензий управляющих организаций.

Таким образом, проведение МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Чистопольская д.86/10 является неправомерным в виду того, что срок действия договора, заключенного с ООО «Управляющая Компания «ДомСервис»» не истек, а также способ управления многоквартирным домом собственниками не изменен (в соответствии с решением ГЖИ РТ о признании решения общего собрания собственников помещений от 27.01.2018г. ничтожным).

Доводы заявителей в части неправомерного проведения рассматриваемых торгов признаны обоснованными.

Организатором торгов нарушены требования части 4 статьи 161 ЖК РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Оставить доводы жалобы ТСН «Столичный» (вх. №180/ж от 12.01.2020г.) на действия ООО «Управляющая Компания «ДомСервис» в части невыдачи технической документации, Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан в части отказа во внесении изменений в реестр лицензий управляющих организаций, без рассмотрения.

Признать жалобы заявителей ТСН «Столичный» (вх. №180/ж от 12.01.2020г.), ООО «Управляющая Компания «ДомСервис» (вх. №568/ж от 19.01.2020г.) на действия организатора торгов МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» при проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом, объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №111220/2662054/01 от 11.12.2020 (открытый конкурс), лот №1, обоснованными.

Признать организатора торгов МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» нарушившим требования части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Выдать организатору торгов МКУ «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

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

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)