

Организатор торгов:

Администрация ПГО Петрозаводского
городского округа

пр.Ленина, д.2, г. Петрозаводск,

Республика Карелия, 185910.

Заявитель:

ООО УК «ВЕКТОР»

ул.Зайцева, д.67, каб.223,

г. Петрозаводск,

Республика Карелия, 185031

uk.vektor-ptz@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 04-45/51-2016

16 ноября 2016 года

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

Петров М.С. – заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, заместитель председателя Комиссии;

Лешко В.О – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;

. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;

в присутствии представителей:

– Организатора торгов- Администрации Петрозаводского городского округа –

консультант комитета жилищно-коммунального хозяйства

– ООО УК «Вектор»

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО УК «Вектор» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Петрозаводского городского округа (далее – Администрация ПГО, организатор торгов), при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №300916/0076430/01)

установила:

В Карельское УФАС России поступила жалоба ООО УК «Вектор» (вх. №4793 от 28.10.2016г.) (далее – Заявитель, Общество).

Жалоба подана в порядке статьи 18.1 Федерального закона №135 «О защите конкуренции» (далее ФЗ О защите конкуренции).

Торги - открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/51-2016/4135 от 01.11.2016г.) направлено Заявителю и организатору торгов (конкурсной комиссии) по электронной почте. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 11.11.2016.

Доводы жалобы сводиться к следующему.

Администрация ПГО объявила конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее-МКД) по 14 лотам (Древлянская наб, д. 20, г. Петрозаводск; д. 26, Древлянская наб.; д.2, Закаменский пер.; д.3, Закаменский пер.; д.37, ул. Красная; д.50; ул. Крупской, д.11Д пр-т Ленина; д.18А пр-т Ленина; д.1, ул. Лососинская; д.6Б, ул. Лососинская; д.8, ул. Лососинская; д.13А, ул. Лососинская; д.13В, ул. Лососинская; д.13А, ул. Максима Горького) (Извещение о проведении торгов № 300916/0076430/01)

Однако в отношении данных МКД заключены и действовали на момент рассмотрения жалобы договоры управления МКД с ООО УК «Вектор».

Соответственно на момент проведения конкурса, ранее заключенные договоры управления МКД между Администрацией ПГО и ООО УК «Вектор» были действующими, в судебном порядке недействительными не признавались, сторонами досрочно не расторгались. Собственниками МКД решение о выборе иного способа управления не принималось.

Частью 5 статьей 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее -ЖК РФ)

указано, что срок договора, заключенного по результатам открытого конкурса не может превышать 3 года.

Согласно пункту 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирным домом может управлять только одна управляющая организация.

По мнению ООО УК «Вектор» действия Администрации ПГО по проведению открытого конкурса приведут к ситуации наличия 2-х действующих договоров управления МКД, где исполнителями по договору управления МКД станут разные юридические лица. В случае признания конкурса состоявшимся и заключения с победителем торгов договоров управления МКД, возникнет необходимость расторжения договоров с ООО УК «Вектор».

Заявитель не заинтересован в расторжении договоров, так как исполняет обязательства по договорам надлежащим образом.

С учетом данных обстоятельств Заявитель считает, что у Администрации ПГО отсутствовали правовые основания для проведения конкурса, договор по результатам проведения торгов будет заключён в нарушении требования действующего законодательства, связи с чем просит отменить указанный конкурс.

Администрация ПГО письмом от 07.11.2016 г. № 4903 представила письменное возражение на жалобу, где просит признать жалобу необоснованной.

В обоснование своих доводов Администрация ПГО ссылается на часть 6 статьи 162 ЖК РФ, считает, что договоры управления МКД с управляющей организацией, выбранной решением проведения открытого конкурса (извещение № 170815/0076430/01), не подлежат продлению, пункту 5.2 договора управления МКД, заключенного между Администрацией ПГО и ООО УК «Вектор» противоречит нормам действующего законодательства.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

30.09.2016 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение №300916/0076430/01 и конкурсная документация по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Основание проведения конкурса - постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 14.10.2014 № 5100 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом».

Организатор конкурса: Администрация ПГО Петрозаводского городского округа.

Предмет конкурса - право заключения договора управления многоквартирным домом.

Форма торгов – открытой конкурс.

Извещение о проведении конкурса №300916/0076430/01 размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Объекты конкурса:

Лот № 1 - многоквартирный дом № 20, Древлянская наб, д. 20, г. Петрозаводск;

Лот №2 - многоквартирный дом № 26, Древлянская наб., г. Петрозаводск;

Лот №3 - многоквартирный дом № 2, Закаменский пер, г. Петрозаводск;

Лот №4 - многоквартирный дом № 3, Закаменский пер, г. Петрозаводск;

Лот №5 - многоквартирный дом № 37, ул. Красная, г. Петрозаводск;

Лот №6 - многоквартирный дом № 50, ул. Крупской, г. Петрозаводск;

Лот №7 - многоквартирный дом № 11Д, пр-т Ленина, г. Петрозаводск;

Лот №8 - многоквартирный дом № 18А, пр-т Ленина, г. Петрозаводск;

Лот №9 - многоквартирный дом № 1, ул. Лососинская, г. Петрозаводск;

Лот №10 - многоквартирный дом № 6 Б, ул. Лососинская, г. Петрозаводск;

Лот №11 - многоквартирный дом № 8, ул. Лососинская, г. Петрозаводск;

Лот №12 - многоквартирный дом №13А, ул. Лососинская, г. Петрозаводск;

Лот №13 - многоквартирный дом №13В, ул. Лососинская, г. Петрозаводск;

Лот №14 - многоквартирный дом №13А, ул. Максима Горького, г. Петрозаводск;

Срок приема заявок на участие в конкурсе установлен с 30.09.2016 по 07.11.2016

Дата и время вскрытия конвертов – 07.11.2016 в 11:00

Дата рассмотрения заявок – 10.11.2016

Дата проведения конкурса - 15.11.2016

В соответствии с уведомлением от 01.11.2016 04-45/51-2016 рассмотрение жалобы назначено 08 ноября 2016 года. На заседании Комиссии Карельского УФАС России принято решение об объявлении перерыва в рассмотрении жалобы до 11.11.2016 15 часов 15 мин. с целью получения дополнительных документов.

Заслушав доводы, изучив представленные материалы, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводам:

В соответствии со статьей 18.1 ФЗ О защите конкуренции регламентирован порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядок заключения договоров.

Частью 2 статьи 18.1 ФЗ О защите конкуренции установлено, что действия 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.

ООО УК «Вектор» подало заявку на участие в торгах, обжалует действия Администрации ПГО по объявлению конкурса и дальнейшего порядка заключения договора управления МКД при наличии действующих договоров управления МКД. Жалоба соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 ФЗ о защите конкуренции.

18.08.2015г. Администрацией ПГО на официальном сайте было опубликовано извещение № 170815/0076430/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами: Древлянская наб, д. 20, г. Петрозаводск; д. 26, Древлянская наб.; д.2, Закаменский пер.; д.3, Закаменский пер.; д.37, ул. Красная; д.50; ул. Крупской, д.11Д пр-т Ленина; д.18А пр-т Ленина; д.1, ул. Лососинская; д.6Б, ул. Лососинская; д.8, ул. Лососинская; д.13А, ул. Лососинская; д.13В, ул. Лососинская; д.13А, ул. Максима Горького, по которым победителем было признано ООО УК «Вектор».

С учётом положений пункта 71 Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее Правила №75) и протокола от 24.09.2015 №2, Администрацией ПГО в адрес ООО УК «Вектор» был направлен проект договора управления, входящим в состав конкурсной документации. Согласно пункту 5.1 заключенных по итогам конкурсных процедур договоров управления МКД срок действия договоров составляет 1 год.

В пункте 5.2. договора управления МКД предусмотрено 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. Данное условие закреплено в каждом договоре управления МКД от 05.10.2016г. заключенным с ООО УК «Вектор». Администрация ПГО не направляло в адрес Заявителя дополнительных соглашений о внесении изменения в договорах управления МКД в части исключения пункта 5.2 из данных договоров, письменных обращений в адрес заявителя о расторжении договора не поступало. Условие о пролонгации договора управления МКД было представлено в проекте договоров управления МКД, входящих в состав конкурсной документации по извещению №170815/0076430/01. Представитель Администрации ПГО на рассмотрении жалобы подтвердил, что Заявителю до начала конкурса уведомлений о расторжении договоров не поступало.

Согласно пункту 6 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления не позднее, чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом должен созвать собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято, со слов представителя Администрации ПГО, таких собраний не проводилось.

Пунктом 2 части 5 статьей 162 ЖК РФ установлено, что срок договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса составляет не менее чем один год, но не более чем три года.

В отношении существующих договоров применяется общий порядок их расторжения, предусмотренный статьей 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Статьей 162 ЖК РФ установлено право собственников МКД на односторонний отказ от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет своих обязательств надлежащим образом.

На дату рассмотрения жалобы, собственниками МКД решений об отказе в управлении ООО УК «Вектор» не принимали. ООО УК «Вектор» надлежащим образом исполняя свои обязательства по договорам и заинтересованы в дальнейшем управлении данными домами МКД. В связи с чем, Заявитель полагает, что договоры управления МКД заключенные между ООО УК «Вектор» и Администрацией ПГО - действующие.

В соответствии с ч. 20 статьи 18.1 ФЗ «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 данного закона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 ФЗ о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «Вектор» на действия организатора торгов – Петрозаводского городского округа при проведении открытой конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № извещение №300916/0076430/01) обоснованной.
2. Выдать Администрации Петрозаводского городского округа обязательное для исполнения Предписание о устранении нарушения и снятии с торгов лотов, по которым заключены договоры управления с ООО УК «Вектор», а именно: лот №1 Древянская наб.д.20, лот №2 Древянская наб.д.26, лот №3 Закаменский пер.д.2, №4 Закаменский пер.д.3, №10 Лососинская наб., д.6Б, №14 ул. Максима Горького, д.13А.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде РК в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Заместитель Председателя Комиссии

_____ Петров М.С.

Члены Комиссии

Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводам, что в случае заключения по результатам обжалуемого конкурса возникнет ситуация с наличием 2-х действующих управления МДК в отношении одних и тех же МДК договор.

Так как Администрация ПГО не расторгла договор, заключенный с ООО УК «Вектор» по результатам торгов, то договор считается действующим. Заключение договора по результатам обжалуемых торгов может привести к невозможности его исполнения, нарушению прав и законных интересов победителя торгов, создаст препятствие для осуществления предпринимательской деятельности как ООО УК «Вектор», так и победителем торгов.

Также это может привести к нарушению прав собственников МДК, связи с выставлением двойных квитанций двумя действующими юридическими лицами.

Статьей 18.1 ФЗ о защите Конкуренции регламентирован порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядок заключения договоров.

Частью 2 статьи 18.1 ФЗ о защите Конкуренции установлено, что действия 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.

ООО УК «Вектор» подавало заявку на участие в торгах и обжалует действия Администрации ПГО по объявлению конкурса и дальнейшего порядка заключения договора управления МДК при наличии действующих договоров управления МДК. Жалоба соответствует форме и требованиям установленным статьей 18.1 ФЗ о

защите конкуренции.