

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: <...>.

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО УК «ВЕКТОР» (далее – Заявитель, Общество) на действия организатора торгов – Администрации Петрозаводского городского округа (далее – Организатор торгов, Заказчик, Администрация), при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 071216/0076430/01, на сайте <https://torgi.gov.ru>),

в присутствии представителя ООО УК «ВЕКТОР» <...>. (копия доверенности имеется в материалах дела);

в присутствии представителя АПГО – <...>. (копия доверенности имеется в материалах дела);

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/12-2017/209 от 23.01.2017) направлено Заявителю и Заказчику по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 30.01.2017 в 15 часов 00 минут, состоялось в указанное время. Доводы жалобы сводятся к следующему:

Администрация объявила конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее – МКД) по 22 лотам (ул. Бесовецкая, д. 4; ул. Боровая, д. 12; ул. Бородинская, д. 9; ул. Ватутина, д. 75А; ул. Ведлозерская, д. 6; ул. Ведлозерская, д. 11; ул. Ведлозерская, д. 11А; ул. Ведлозерская, д. 15; ул. Ведлозерская, д. 18; ул. Ведлозерская, д. 20; ул. Локомотивная, д. 16; ул. Макарова, д. 17; ул. Мелентьевой, д. 37А; ул. Мелентьевой, д. 54; ул. Луначарского, д. 31; ул. Луначарского, д. 34; ул. Луначарского, д. 49; ул. Луначарского, д. 13; ул. Луначарского, д. 29; ул. Луначарского, д. 37; ул. Луначарского, д. 38; ул. Машезерская, д. 26).

Как указывает Заявитель, в отношении многоквартирных домов по ул. Луначарского, д. 13 (лот №18), ул. Луначарского, д. 29 (лот №19), ул. Луначарского, д. 37 (лот №20), ул. Луначарского, д. 38 (лот №21), ул. Машезерская, д. 26 (лот №22), заключены и действуют на сегодняшний день договоры управления многоквартирными домами, которые были заключены по результатам открытых конкурсов, проведенных Администрацией в 2015 году. Срок действия договоров составляет один год, но с условием о возможности их продления на тот же срок и на тех же условиях, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора. По истечению годичного срока, заявлений от Администрации о прекращении договорных обязательств не поступало. Собственниками помещений в данных МКД не принималось решение о выборе иного способа управления. Соответственно, договоры считаются пролонгированными на тот же срок.

По мнению ООО УК «Вектор», действия Администрации 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 спор между двумя хозяйствующими субъектами относительно надлежащего лица, которое должно управлять МКД.

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

С учетом данных обстоятельств, ООО УК «Вектор» считает, что у Администрации отсутствовали правовые основания для проведения конкурса в отношении МКД, которыми управляет Заявитель (лоты № 18, 19, 20, 21, 22), просит отменить указанный конкурс в части лотов, по которым заключены и действуют договоры управления МКД с ООО УК «Вектор».

Администрация письмом от 26.01.2017 № 3.2-10-5-п представила письменные возражения на жалобу, считает жалобу необоснованной.

В обоснование своих доводов Администрация ссылается на часть 6 статьи 162 ЖК РФ, считает, что договоры управления МКД, заключенные с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, не подлежат продлению, поскольку это противоречит нормам действующего законодательства.

Также Организатор торгов сообщил, что на момент окончания подачи заявок и вскрытия конвертов с поступившими заявками на участие в вышеуказанном конкурсе отсутствовали заявки на участие в конкурсе по лотам: ул. Луначарского, д.13 (лот №18), д.29 (лот №19), д.37 (лот №20), д.38 (лот №21), в связи с чем решением комиссии, оформленным протоколом от 19.01.2017 № 1, конкурс в отношении указанных домов признан несостоявшимся.

Решением комиссии, оформленным протоколом от 24.01.2016 №2, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №26 по ул. Машезерская признан несостоявшимся ввиду отсутствия допущенных участников.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

Организатор торгов – Администрация Петрозаводского городского округа.

Форма торгов – открытый конкурс.

Извещение № 071216/0076430/01, на сайте <https://torgi.gov.ru>.

Предмет торгов - право заключения договора управления многоквартирным домом (22 лота: ул. Бесовецкая, д. 4; ул. Боровая, д. 12; ул. Бородинская, д. 9; ул. Ватутина, д. 75А; ул. Ведлозерская, д. 6; ул. Ведлозерская, д. 11; ул. Ведлозерская, д. 11А; ул. Ведлозерская, д. 15; ул. Ведлозерская, д. 18; ул. Ведлозерская, д. 20; ул. Локомотивная, д. 16; ул. Макарова, д. 17; ул. Мелентьевой, д. 37А; ул. Мелентьевой, д. 54; ул. Луначарского, д. 31; ул. Луначарского, д. 34; ул. Луначарского, д. 49; ул. Луначарского, д. 13; ул. Луначарского, д. 29; ул. Луначарского, д. 37; ул. Луначарского, д. 38; ул. Машезерская, д. 26).

Дата окончания приема заявок – 19.01.2017.

Дата подведения итогов – 26.01.2017.

Заслушав доводы представителя Заявителя, Организатора торгов, изучив представленные материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

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

Частью 2 статьи 18.1 Закона 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.

Заявитель обжалует действия Администрации по объявлению конкурса в отношении ряда МКД и дальнейшего порядка заключения договора управления МКД при наличии действующих договоров управления МКД, заключенных с ООО УК «Вектор». Жалоба соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

20.09.2015 Администрацией на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>. было опубликовано извещение № 200915/0076430/02 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами. По результатам конкурса, победителем по ряду лотов (МКД по ул. Луначарского д. 13,29,37,38, ул. Машезерская, д. 26) было признано ООО УК «Вектор».

С учётом положений пункта 71 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление №75) и протокола №3 от 29.10.2015 Администрацией в адрес ООО УК «Вектор» были направлены проекты договоров управления, входящих в состав конкурсной документации.

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.

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.

Договоры управления МКД, заключенные между Администрацией ООО УК «Вектор»

были заключены сроком на 1 год. При этом, как в проекте договора, являющейся не отъемлемой частью конкурсной документации, так и в пункте 5.1 договоров, заключенных по итогам конкурсных процедур, была предусмотрена возможность их продления на тот же срок и на тех же условиях, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора.

ООО УК «Вектор» не получало от Администрации заявлений о прекращении договоров управления. Общество также не направляло аналогичных заявлений в Администрацию, поскольку заинтересовано в дальнейшем управлении спорными МКД.

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 настоящей жалобы, собственники МКД решений об отказе от услуг ООО УК «Вектор» не принимали, иной способ управления МКД не выбирался.

В соответствии с частью 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Общий порядок изменения и расторжения договоров регламентирован главой 29 Гражданского кодекса.

Статья 450 Гражданского Кодекса предусматривает основания изменения и расторжения договора.

Согласно части 1 статьи 450 Гражданского кодекса изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором (часть 2 статьи 450 Гражданского кодекса).

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что Администрация не направляла в адрес Общества дополнительных соглашений о внесении каких-либо изменений в договоры управления МКД (например, в части изменения его срока), либо соглашений об их расторжении, какая-либо переписка по данному вопросу между Администрацией и ООО УК «Вектор» отсутствует. Представитель Администрации на рассмотрении жалобы подтвердил, что Заявителю до начала конкурса уведомление о расторжении договоров не направлялось. То есть, порядок досрочного расторжения договора, предусмотренный гражданским законодательством, Администрацией не соблюден (не инициирован вообще). Условие о возможности пролонгации договора управления МКД было указано в проекте договора управления МКД, входящего в состав конкурсной документации по извещению №200915/0076430/02.

Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу, что Администрация неправоммерно включила в предмет конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД дома, в отношении которых имеются действующие договоры

управления, заключенные с ООО УК «Вектор», а именно: лот №18 – ул. Луначарского, д. 13; лот №19 – ул. Луначарского, д. 29; лот №20 – ул. Луначарского, д. 37; лот №21 – ул. Луначарского, д. 38; лот №22 – ул. Машезерская, д. 26.

Кроме того, Комиссия Карельского УФАС России отмечает, что заключение договоров управления МКД по результатам обжалуемых торгов в отношении МКД, обслуживаемых Заявителем, может привести к необоснованному препятствию в осуществлении деятельности двум хозяйствующим субъектам: ООО УК «Вектор» и победителю торгов. При этом каждый из хозяйствующих субъектов будет полагать, что заключенный между ним и Администрацией договор действующий, приступит (будет продолжать) к управлению МКД, что может привести к сложностям в передаче технической документации, выставлению двойных квитанций жителям таких МКД.

В связи с тем, что конкурс по лотам №18, №19, №20, лот №21, признан несостоявшимся, так как отсутствуют поступившие заявки, по лоту №22 конкурс признан несостоявшимся, в связи с отсутствием допущенных участников, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости в выдаче Предписания об аннулировании конкурса (в части обжалуемых ООО УК «Вектор» лотов).

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1) Признать жалобу ООО УК «Вектор» на действия организатора торгов - Администрации Петрозаводского городского округа при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 071216/0076430/01, на сайте <https://torgi.gov.ru>) обоснованной.

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