

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-386/2020

по результатам рассмотрения жалобы ООО «УК Янтарь» на нарушение процедуры конкурса

07.04.2020

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 07.04.2020

Решение в полном объеме изготовлено 10.04.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, зам. руководителя-начальник отдела;

Капранчиков А.В. - член Комиссии, старший государственный инспектор;

Субботин С.Г. - член Комиссии, ведущий специалист – эксперт,

посредством личного участия и видеоконференц-связи в присутствии:

представителей заявителя — ООО «УК Янтарь» <...> и <...>,

представителя организатора – администрации городского округа город Воронеж <...>,

рассмотрев жалобу ООО «УК Янтарь» на действия администрации городского округа город Воронеж при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Воронеж, ул. Артамонова, д. 4д (лот № 1) и г. Воронеж, ул. Урывского, д. 17 (лот № 2) (извещение № 230120/9011895/01), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

13.03.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба ООО «УК Янтарь» (далее – Заявитель).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

Статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, который распространяется только на те торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путём размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Существо жалобы, с которой обратился Заявитель, состоит в следующем.

По мнению Заявителя администрацией городского округа город Воронеж (далее – Организатор) необоснованно отменён открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Воронеж, ул. Артамонова, д. 4д (лот № 1) и г. Воронеж, ул. Урывского, д. 17 (лот № 2) (извещение № 230120/9011895/01) на основании ничтожного протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Представитель Организатора выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя по основаниям, изложенным в ходе заседания Комиссии, а так же в письменном возражении, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

23.01.2020 г., в 12 часов 35 минут на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru было размещено извещение № 230120/9011895/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Воронеж, ул. Артамонова, д. 4д (лот № 1) и г. Воронеж, ул. Урывского, д. 17 (лот № 2) (далее – Конкурс). Организатором Конкурса выступает непосредственно администрация городского округа город Воронеж.

Заявки по данному Конкурсу принимались по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 10, каб. 13, в рабочее время с 23.01.2020 г. до вскрытия конвертов 25.02.2020 г. Вскрытие конвертов с заявками осуществлялось по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 10, в 12 часов 25.02.2020 г. Согласно Извещению, размещённому на странице Конкурса, рассмотрение заявок должно осуществляться в срок, не превышающий семи рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 10. Подведение итогов конкурса должно осуществляться в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 10.

Согласно информации со страницы Конкурса, датой рассмотрения заявок указано 28.02.2020 г., датой проведения Конкурса 02.03.2020 г.

18.02.2020 Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа город Воронеж было вынесено решение № 31-КД/2-2020 об отмене конкурса по лоту № 1 (ул. Артамонова, д. 4д) на основании поступившего от ООО «УК СервисДом» протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и реестра заключенных договоров.

Комиссией антимонопольного органа по итогам рассмотрения сведений и информации предоставленной Государственной жилищной инспекцией Воронежской области (далее – ГЖИ) по мотивированному запросу Воронежского УФАС России, установлено, что заявление о внесении изменений в реестр лицензий Воронежской области от ООО «УК СервисДом», вместе с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, договором управления многоквартирным домом (далее – договор управления МКД) и реестра заключенных договоров управления МКД поступил в ГЖИ 19.02.2020 г. Сведения об управлении жилым домом по адресу: г. Воронеж, ул. Артамонова, д. 4д ООО «УК СервисДом» были включены в Реестр лицензий Воронежской области 28.02.2020 г.

Пунктом 4 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации утверждённым приказом Минстроя России от 25.12.2015 г. № 938/пр установлено, что рассмотрение заявления и документов не может превышать десять рабочих дней с даты поступления заявления и документов.

В соответствии с п. 7 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации утверждённым приказом Минстроя России от 25.12.2015 г. № 938/пр по результатам рассмотрения заявления и документов орган государственного жилищного надзора принимает одно из следующих решений:

- а) о внесении изменений в реестр;
- б) об отказе во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов;
- в) о приостановлении рассмотрения заявления.

Часть 7 ст. 162 ЖК РФ устанавливает обязанность управляющей организации приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

В соответствии с письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 9 июля 2019 г. № 25007-ОГ/04 «Об изменениях, внесенных в статью 162 Жилищного кодекса РФ» управляющая организация не в праве приступать к деятельности по управлению многоквартирным домом до внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Часть 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) устанавливает, что 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.

Пунктом 3 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» установлено, что конкурс проводится, если:

- 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято; по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- 3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

- 4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с п. 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» 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. Исходя из сложившейся практики арбитражных судов (решение Арбитражного суда города Москвы от 11.08.2017 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2017 г., постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.03.2018 г. по делу № А40-81969/2017) Комиссия Воронежского УФАС России считает, что подтверждением реализации решения о выборе способа управления многоквартирным домом является внесение сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта РФ, которое осуществляет ГЖИ.

Таким образом, принятие 18.02.2020 Организатором торгов решения № 31-КД/2-2020 об отмене Конкурса по лоту № 1 было осуществлено до поступления документов в ГЖИ и до включения сведений об управлении домом по адресу: г. Воронеж, ул. Артамонова, д. 4д в Реестр лицензий Воронежской области, то есть до реализации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

28.02.2020 г. Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа город Воронеж было вынесено решение № 31-КД/3-2020 об отмене конкурса по лоту № 2 (ул. Урывского, д. 17) на основании поступившего от ООО «УК ЖИЛДОМСЕРВИС» протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и реестра заключенных договоров. Решение об отмене Конкурса по данному лоту, согласно информации со страницы Конкурса, было размещено на электронной странице извещения 28.02.2020 в 14 часов 41 минуту.

Одновременно, Комиссией антимонопольного органа по итогам рассмотрения сведений и информации предоставленной Государственной жилищной инспекцией Воронежской области по мотивированному запросу Воронежского УФАС России, установлено, что заявление о внесении изменений в реестр лицензий Воронежской области от ООО «УК ЖИЛДОМСЕРВИС», вместе с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, договором управления многоквартирным домом (далее – договор управления МКД) и реестра заключенных договоров управления МКД поступил в ГЖИ 28.02.2020 г. Сведения об управлении жилым домом по адресу: г. Воронеж, ул. Урывского, д. 17 ООО «УК ЖИЛДОМСЕРВИС» были включены в Реестр лицензий Воронежской области 28.02.2020 г. в 15 часов 50 минут.

Как указано ранее, на основании требований п. 4 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации утверждённым приказом Минстроя России от 25.12.2015 г. № 938/пр рассмотрение заявления и документов не может превышать десять рабочих дней с даты поступления заявления и документов.

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 9 июля 2019 г. № 25007-ОГ/04 «Об изменениях, внесенных в статью 162 Жилищного кодекса РФ» указывает, что управляющая организация не в праве приступать к деятельности по управлению многоквартирным домом до внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Комиссия Воронежского УФАС России, изучив протокол № 1 от 28.02.2020 г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Урывского, д. 17 в очно-заочной форме голосования, установила, что датой указанного протокола является 28.02.2020 г. Принятые собственниками помещений решения по вопросам повестки принимались очным

голосованием по адресу: г. Воронеж, ул. Урывского с 10 часов 00 минут 03.02.2020 а также путём приема заполненных бланков бюллетеней (решений) собственников помещений в многоквартирном доме. Дата начала приёма бланков решений 03.02.2020 г. Дата и время окончания приёма бланков решений: 28.02.2020 г. 11 часов 00 минут.

Согласно данного протокола, на повестку общего собрания, помимо остальных, выносились следующие вопросы:

- принятие решения о способе управления домом;
- принятие решения о выборе управляющей компании;
- принятие решения об утверждении условий договора управления многоквартирным домом.

По сведениям, содержащимся в разрешении на ввод в эксплуатацию дома по адресу: г. Воронеж, ул. Урывского, д. 17 от 30.12.2019 г. № 36-RU36302000-198-2019, выданном администрацией городского округа город Воронеж количество квартир в указанном доме указано 187, общая площадь 10440,2 кв.м.

Согласно реестру договоров управления МКД № 17 по ул. Урывского г. Воронежа, указанные договоры были заключены со 112 собственниками помещений из 187. При этом три договора были заключены 19.02.2020 г., четыре договора 21.02.2020 г., десять договоров 26.02.2020 г., восемнадцать договоров 27.02.2020 г. Такими образом тридцать пять договоров были заключены до принятия решения о выборе способа управления, выбора управляющей компании и утверждения условий договора управления многоквартирным домом. Комиссия приходит к выводу, что данные договоры не могут являться подтверждением реализации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, так как заключены до принятия решения о выборе способа управления, выбора управляющей компании и утверждения условий договора управления многоквартирным домом. Также Комиссией было установлено, что семьдесят шесть договоров управления МКД было заключено с собственниками помещений в многоквартирном доме 28.02.2020 г., один договор был заключён 01.03.2020 г., всего семьдесят семь договоров.

Следовательно, количество договоров заключенных по результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не превышает пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Часть 3 ст 45 ЖК РФ устанавливает, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, за исключением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по вопросу, указанному в пункте 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Письмо ФАС России от 30.09.2014 № АЦ/39755/14 «Рекомендации по применению статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции», в случае непроведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД), а также об обобщении практики антимонопольных органов, выявлении проблем при проведении органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» находящее в свободном доступе, в том числе в справочно-правовых системах, указывает, что в

случае незаключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, или при незаключении договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома, способ управления многоквартирным домом не реализован. Таким образом, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Учитывая изложенные обстоятельства дела Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что решение от 28.02.2020 г. № 31-КД/3-2020 об отмене Конкурса по лоту № 2 было вынесено при наличии договоров управления многоквартирным домом, заключенных с собственниками обладающими менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме и до включения сведений об управлении домом по адресу: г. Воронеж, ул. Урывского, д. 17 в Реестр лицензий Воронежской области, то есть до реализации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Учитывая, данные обстоятельства Комиссия приходит к выводу о необоснованной отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Воронеж, ул. Артамонова, д. 4д (лот № 1) и г. Воронеж, ул. Урывского, д. 17 (лот № 2) (извещение № 230120/9011895/01).

Принимая во внимание обстоятельства управления многоквартирными домами на момент принятия решения по настоящему делу, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о неправомерном принятии Организатором торгов решения об отмене Конкурса и противоречии такого решения п. 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Воронеж, ул. Артамонова, д. 4д (лот № 1) и г. Воронеж, ул. Урывского, д. 17 (лот № 2) (извещение № 230120/9011895/01), в части отсутствия одного из обязательных оснований отмены конкурса, а именно реализации решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК Янтарь» на действия администрации городского округа город Воронеж при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Воронеж, ул. Артамонова, д. 4д (лот № 1) и г. Воронеж, ул. Урывского, д. 17 (лот № 2) (извещение № 230120/9011895/01), обоснованной.

2. Выдать администрации городского округа город Воронеж предписание об устранении допущенных нарушений.

3. Материалы настоящего дела направить соответствующему должностному лицу для решения вопроса о привлечении к административной ответственности.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии

А.В. Логошин

Члены Комиссии

А.В. Капранчиков
С.Г. Субботин