

РЕШЕНИЕ № 48

24 апреля 2014 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю,

в присутствии представителей:

ООО «Чистый город»: ... по доверенности, ...по доверенности;

Администрация г. Хабаровска: ... по доверенности,

рассмотрев жалобу ООО «Чистый город» на действия организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска, конкурсной комиссии при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Лазо, 43 «а», 43 «б», 45 «а», 47 «а», 47 «б» (извещение № 030314/3834650/01), материалы дела **8-01/96**,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Чистый город» на действия Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска, конкурсной комиссии при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Лазо, 43 «а», 43 «б», 45 «а», 47 «а», 47 «б» (извещение № 030314/3834650/01).

В жалобе обществом оспаривается правомерность отказа от проведения конкурса, а также действия управления, связанные с ненаправлением в установленный срок разъяснения конкурсной документации.

Представитель общества доводы жалобы в заседании комиссии поддержал в полном объеме.

Управление в представленном отзыве и его представитель в заседании Комиссии доводы жалобы отклонили, пояснив, что отказ от проведения конкурса основан на пункте 39 Правил проведения оранном местного самоуправления конкурса по отбору управляющей организации, поскольку от собственника домов поступило уведомление о заключении договора управления домами. Разъяснение документации направлено обществу почтой и на сайте не размещалось в связи с отменой конкурса.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела,

комиссия пришла к следующему выводу.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

03.03.2014 Управлением на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение №030314/3834650/01 о проведении спорного конкурса, конкурсная документация.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Лазо, 45а (лот №1), ул. Лазо, 43 а (лот №2), ул. Лазо, 43 б (лот №3), ул. Лазо, 47 б (лот №4), ул. Лазо, 47 а (лот №5).

Срок подачи заявок на участие в конкурсе установлен до 04.04.2014. Даты вскрытия конвертов 04.04.2014 в 10.00, проведения конкурса 11.04.2014.

04.04.2014 на сайте размещен протокол от 04.04.2014 №1 заседания конкурсной комиссии, в соответствии с которым комиссией принято решение об отмене конкурса, в связи с поступлением документов от войсковой части 2665 о принадлежности многоквартирных домов, расположенных по ул. Лазо, 45а, ул. Лазо, 43 а, ул. Лазо, 43 б, ул. Лазо, 47 б, ул. Лазо, 47 а, г.Хабаровск к собственности Министерства внутренних дел Российской Федерации и о заключении договора управления данными домами.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей

организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс

Частью 14 статьи 161 ЖК РФ установлено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13](#) настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и [правилам](#) деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 39 Правил, в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте.

Из данной нормы следует, что решение об отказе от проведения конкурса, при наличии на то оснований, принимается организатором торгов, а не конкурсной комиссией, объем полномочий которой ограничен Правилами.

Поскольку организатором торгов решение об отказе от проведения конкурса не принималось, а у конкурсной комиссии такие полномочия отсутствуют, Комиссия приходит к выводу о том, что оформленное протоколом решение об отказе от проведения конкурса принято комиссией с превышением полномочий.

По материалам дела комиссией установлено, что войсковой частью 2665 Министерства внутренних дел Российской Федерации в адрес Управления направлено письмо от 31.03.2014 №23/368 в котором указано, что дома, выставленные на конкурс, являются федеральной собственностью и переданы в оперативное управление войсковой части, которой на период проведения конкурса с ООО «РегионСтрой» заключен договор управления домами от 16.12.2013. Войсковой частью будет проведен соответствующий конкурс самостоятельно.

В соответствии с актами о приеме-передачи зданий (сооружений) от 29.11.2013 №1 войсковая часть 2665 приняла готовые к эксплуатации жилые дома по ул.Лазо

(строения №1,2,3). 16.12.2013 между войсковой частью и ООО «Регион Строй» заключен договор управления данными домами.

Частью 1 статьи 163 ЖК РФ установлен порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

Согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ.

Таким образом, заключение договора управления многоквартирными домами находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только по результатам конкурса. Конкурс по отбору управляющей организации в отношении данных домов не проводился.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.09.2009 №ГКПИ09-830 пункт 39 Правил признан недействующей в части, позволяющий не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Поскольку конкурс по отбору управляющей организации войсковой частью не проводился, основания для применения пункта 39 Правил и отказа от проведения конкурса отсутствовали.

Согласно пункту 48 Правил любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

02.04.2014 общество обратилось к организатору торгов с запросом о разъяснении конкурсной документации. Учитывая, что запрос поступил организатору конкурса менее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, разъяснения обществу не направлялись и на сайте не размещались, что Правилам не противоречит.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Чистый город» на действия организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Лазо, 43 «а», 43 «б», 45 «а», 47 «а», 47 «б» (извещение № 030314/3834650/01)– необоснованной.

2. Признать жалобу ООО «Чистый город» на действия конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска при проведении указанного конкурса – обоснованной.

3. Признать действия конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска нарушающими пункт 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.

4. Выдать организатору торгов Управлению жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 29

24 апреля 2014 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю, на основании своего решения от 22.04.2014 № 48 по делу № 8-01/96, руководствуясь статьями 18.1., 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управлению жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска **в срок до 15.05.2014** совершить действия, направленные на устранение нарушения 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, допущенного при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по ул. Лазо, 43 «а», 43 «б», 45 «а», 47 «а», 47 «б» г.Хабаровска, с целью чего повторно объявить о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления данными домами.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.