

РЕШЕНИЕ
по жалобе 146
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 21.01.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Заместитель председателя Комиссии (ведущий заседание Комиссии):

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Иванюженко К.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Можайское управление жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации сельского поселения Спутник Можайского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления несколькими многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 080914/0753653/01 (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 19.01.2015 № 01; от Заявителя – <...>, действующего на основании приказа ООО «Можайское управление ЖКХ» от 21.08.2014 № 1, <...>, по доверенности от 19.01.2015 и <...>, по доверенности от 19.01.2015, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 20.01.2015 по 21.01.2015,

УСТАНОВИЛА:

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

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448

Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам Заявителя:

1. Несмотря на то, что Заявитель признан победителем Конкурса, Организатор торгов уклоняется от заключения договора управления многоквартирными домами с Заявителем, а также отказывается передавать Заявителю техническую документацию на многоквартирные дома, являвшиеся объектом Конкурса (далее – Многоквартирные дома). Заявитель направил в адрес Организатора торгов подписанные проекты договоров управления Многоквартирными домами, а также обеспечение исполнения обязательств по указанным договорам. Собственникам помещений в Многоквартирных домах договора также направлены.

2. Представитель Организатора торгов инициировал проведение общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах с целью выбора в качестве управляющей организации Муниципального унитарного предприятия «ЖКХ Спутник» и воспрепятствовании деятельности Заявителя.

3. Организатор торгов направил в ресурсоснабжающие организации письма с указанием не заключать договоры с Заявителем.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Договор на управление Многоквартирными домами с Заявителем не может быть заключен в силу того, что в соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, такой договор заключается с организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Лицензия на осуществление соответствующей деятельности Заявителем Организатору торгов не представлена.

2. Соборания собственников помещений в Многоквартирных домах проводились по инициативе жителей домов.

3. Организатор торгов не препятствовал заключению Заявителем договоров с ресурсоснабжающими организациями. Письма, на которые ссылается Заявитель, были направлены в ответ на запросы ресурсоснабжающих организаций об организации, осуществляющей управление Многоквартирными домами.

Относительно доводов жалоб Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями указанного кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного

документа, подписанного сторонами.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 5 статьи 1 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Закон о внесении изменений в Жилищный кодекс), статья 161 дополнена частью 1.3 следующего содержания: «деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая».

В соответствии с пунктом 3 статьи 8 Закона о внесении изменений в Жилищный кодекс, подпункт «а» пункта 5 статьи 1 указанного Федерального закона вступает в силу с 1 мая 2015 года.

Жилищным кодексом Российской Федерации требование об обязательном наличии лицензии на право осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами вводится с 01.05.2015.

Требование организатора торгов о предоставлении Заявителем лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами не основано на нормах Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 90 Правил, победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

Согласно пункту 91 Правил, победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях, когда в соответствии с указанным кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты. Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

Сведений о получении Заявителем извещения об акцепте направленной оферты на иных условиях не представлено.

Требования к порядку заключения договора об управлении Многоквартирными домами соблюдены, а сам договор заключен.

2. Документального подтверждения действий Организатора торгов по инициированию общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах после определения победителя Конкурса Заявителем не представлено.

Закон не ограничивает собственников помещений в праве проводить собрания, в том числе и с целью выбора способа управления Многоквартирными домами вне зависимости от результатов Конкурса.

3. Заявителем не представлено документального подтверждения совершения Организатором торгов действий (рассылки писем) направленных на воспрепятствование заключению Заявителем договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Доводы заявителя указывают на возможное нарушение Организатором торгов требований статьи 15 Закона о защите конкуренции и не могут быть рассмотрены в порядке, установленном статьей 18.1 указанного Федерального закона.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Рассмотрение жалобы ООО «Можайское управление ЖКХ» прекратить.

Ведущий заседание –
заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.