

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 4343эп (9793)
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 27.07.2015

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:

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

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «УК «Сварог» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 200615/3351556/01 (лот № 15), (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 22.07.2015; от Заявителя – <...>, по доверенности от 20.07.2015; от Общества с ограниченной ответственностью «УК «КварталСервис» – <...>, по доверенности от 02.06.2015 и <...>, по доверенности от 02.06.2015, 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 23.07.2015 по 27.07.2015,

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

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 доводу жалобы, Организатор торгов, будучи уведомлен о выборе собственниками помещений в многоквартирном доме, право управления которым являлось предметом Конкурса (далее – Многоквартирный дом), способа управления общим имуществом и реализации указанного выбора, в нарушение пункта 39 Правил не отказался от проведения Конкурса. В обоснование своей позиции Заявитель пояснил следующее. 20.06.2015 собственниками помещений в Многоквартирном доме было проведено общее собрание, на котором в порядке, установленном частью 7 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, одобрили деятельность Заявителя. До указанного дня Заявитель управлял многоквартирным домом в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от 17.01.2015. Заявитель 01.07.2015 направил в адрес Организатора торгов сведения о выборе собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления и реализации такого выбора, а именно, договоры управления, заключенные с более чем 65% собственников помещений в Многоквартирном доме.

Согласно позиции Организатора торгов, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Лицензия) Заявителем не была получена до 01.05.2015. Представленные Заявителем договоры управления Многоквартирным домом заключены в 2013 году. Организатор торгов полагает, что Заявитель в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации обязан был перезаключить указанные договоры после проведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

При этом Организатор торгов не смог сослаться на конкретную норму закона, устанавливающую указанный им порядок заключения договоров управления Многоквартирным домом.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 3 Правил, 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.

Согласно пункту 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.

В соответствии с решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 «О признании недействующим абзаца первого 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, в части, позволяющей 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», признан недействующим со дня вступления указанного решения в законную силу абзац первый пункта 39 Правил, в части, позволяющей 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.

В соответствии с частью 3 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае отсутствия у одной из сторон договора лицензии на осуществление деятельности или членства в саморегулируемой организации, необходимых для исполнения обязательства по договору, другая

сторона вправе отказаться от договора (исполнения договора) и потребовать возмещения убытков.

Лицензия получена Заявителем 11.06.2015.

Согласно части 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В соответствии с частью 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, оглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Документального подтверждения отказа собственников помещений от договоров управления Многоквартирным домом, в том числе, в период с 01.05.2015 по 11.06.2015, на рассмотрение жалобы по существу не представлено.

Позиция Организатора торгов о недействительности договоров управления Многоквартирным домом, не подтверждена документально и основана на предположениях.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «Сварог» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Ведущий заседание –
заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

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.