



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 3/18.1-2017

20 января 2017 г.

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 12.01.2015 № 2, в ред. Приказа от 23.08.2016 № 288) в составе:

председатель <.....> – начальник отдела контроля органов
Комиссии: власти;
члены Комиссии: <.....> – главный специалист-эксперт отдела контроля
органов власти
<.....> – специалист 1 разряда отдела контроля органов
власти,

при участии:

организатор торгов – Администрация Железнодорожного района города Екатеринбурга (далее – Администрация), представители: <.....> (доверенность от 16.01.2017 № 1/05/63/20-11), <.....> (доверенность от 17.01.2017 № 2/05/63/20-11);

заявитель:

- ООО «Уральская жилищная компания» (ОГРН 1146678015087, далее – ООО «УЖК»), представители: <.....> (доверенность б/н от 01.01.2017);

заинтересованных лиц:

- ПЖСК «Н. Никонова, 21», председателя – <.....>; <.....> (доверенность от 09.01.2017 № 002),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу на действия (бездействие) Администрации Железнодорожного района г. Екатеринбурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом (лот № 1: предмет конкурса: право на заключение договора в отношении объекта конкурса: г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, д. 21 (пер. Красный, д. 8 «б»), номер извещения: № 291216/1030556/03.

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01-21410 от 30.12.2016) и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

О времени и месте рассмотрения жалобы, организатор торгов уведомлен посредством факсимильной связи, а также, по «электронной почте» (исх. № 112 от 11.01.2017).

Рассмотрение жалобы назначено на 15 час. 00 мин. 17.01.2017. Рассмотрение жалобы было отложено на основании ч. 14 ст.18.1 Закона о защите конкуренции на 10 час. 00 мин. 20.01.2017 в связи с необходимостью получения дополнительных документов.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после введения его в эксплуатацию является обязательным в силу ч. 13 и ч. 8 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ).

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации установлен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75).

Согласно п. 3 Правил № 75 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, конкурс по отбору управляющей организации является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалобы на действия его организатора, подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, 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.

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 21 по ул. Н. Никонова в г. Екатеринбурге (далее – Конкурс) объявлено на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>) 29.12.2016 (извещение № 291216/1030556/03), при этом датой конкурса определено 02.02.2017.

Жалоба ООО «УЖК» поступила в антимонопольный орган 30.12.2016, т.е. в пределах срока, установленного на обжалование, следовательно, подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В своей жалобе ООО «УЖК» указало, что 30.12.2016 подало заявку на участие в Конкурсе с приложением всех требуемых документов. Однако, при подаче заявки обратили внимание на то, что в журнале регистрации претендентов для участия в

конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом имеется зарегистрированная заявка от 30.12.2016 под № 1, зарегистрированная в 08 час. 20 мин.

Заявка ООО «УЖК» зарегистрирована 30.12.2016 под № 2 в 09 час. 25 мин.

В соответствии с конкурсной документацией, утвержденной Главой Администрации Железнодорожного района г. Екатеринбурга 29.12.2016, установлено место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, а именно: Администрация Железнодорожного района г. Екатеринбурга, ул. Мельковская, 7, каб. 310, с 30.12.2016 с 09 час.00 мин. до 17 час. 00 мин., ежедневно, кроме выходных и праздничных дней, перерыв с 13 час. 00 мин. до 14 час. 00 мин.

Заявитель считает, что организатор торгов неправомерно зарегистрировал заявку ранее установленного в конкурсной документации срока подачи заявок на участие по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, требует отменить конкурсные мероприятия в отношении многоквартирного дома по адресу: № 21 по ул. Н. Никонова в г. Екатеринбурге.

Организатор торгов в объяснениях (вх. № 01-779 от 17.01.2017) сообщил, что признает нарушение, но объясняет ситуацию тем, что сотрудник, принявший заявку от претендента № 1, находился 30.12.2016 на рабочем месте с 08 час. 00 мин. и принял документы в момент обращения ООО «УЖК «Территория-Север» в 08 час.20 мин., затем вызван был на место аварии по адресу: ул. Шевченко, 25, г. Екатеринбург. По возвращении принял заявку от заявителя в 09 час. 25 мин.

Рассматриваемый конкурс был объявлен на основании письменного поручения Администрации г. Екатеринбурга (исх. от 13.12.2016 № 684/37/01-13/0131 на основании письма Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее - ДГСН СО).

Заявки на участие в конкурсе поступили:

ООО «УЖК «Территория – Север» 30.12.2016 в 08 час. 20 мин.;

ООО «Уральская жилищная компания» 30.12.2016 в 09 час 25 мин.

Кроме того, ПЖСК «Н. Никонова, 21» сообщило (вх. № 01-811 от 18.01.2017), что по адресу: г. Екатеринбург, ул. Н. Никонова, 21 собственники помещений на основании ЖК РФ решение о выборе способа управления многоквартирным домом выбрали на общем собрании собственников помещений в 2008 году и реализовали данное право (Протокол № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, д. 21 от 01.11.2008. Во исполнение ч. 2 ст. 161 ЖК РФ выбран способ управления – непосредственное управление собственниками помещений.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы организатора торгов и лиц, заинтересованных в результатах торгов, Комиссия Свердловского УФАС России установила:

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и **правила** деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно п. 3 Правил № 75 конкурс проводится, в частности, если собственниками помещений в МКД не выбран способ управления или принятое собственниками помещений в МКД решение о выборе способа управления домом не реализовано, в т. ч. в следующих случаях: большинство собственников помещений в МКД не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ; собственники помещений в МКД не направили с 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 МКД, предусмотренные ст. 162 ЖК РФ.

По договору управления многоквартирным домом, согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

ДГСН СО обратилось с письмом в Администрацию г. Екатеринбурга, на основании которого Администрация г. Екатеринбурга направила письменное поручение (исх. от 13.12.2016 № 684/37/01-13/0131) Администрации Железнодорожного района г. Екатеринбурга. Вместе с тем, ДГСН СО письмом от 17.01.2017 № 29-01-82/1658 проинформировало Главу Администрации г. Екатеринбурга о том, что вышеуказанное письмо носило информационно-рекомендательный характер.

Согласно Конкурсной документации, утвержденной Главой Администрации Железнодорожного района 29.12.2016, многоквартирный дом включает 61 квартиру (S – 9570,4 кв.м.), нежилых помещений (S – 2173,4 кв.м.).

О Конкурсе было объявлено на официальном сайте торгов в сети «Интернет» 30.08.2016 (извещение № 291116/1030556/01).

Срок для подачи заявок устанавливался с 30.12.2016 по 31.01.2017, ежедневно с 09 час. 00 мин. до 17 час 00 мин., кроме выходных и праздничных дней, перерыв с 13 час.00 мин. до 14 час. 00 мин. Вскрытие конвертов с заявками назначено на 31.01.2017 в 10 час.30 мин., дата рассмотрения заявок 01.02.2017, дата проведения конкурса – 02.02.2017.

Для участия в Конкурсе было подано две заявки. Все заявки были приняты и зарегистрированы.

Между тем, 30.12.2016 Администрацией Железнодорожного района г. Екатеринбурга зарегистрирована заявка ООО «Территория – Север» в 08 час. 20 мин. (№ 1 в «Журнале регистрации претендентов на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей компании для управления МКД»), что ранее времени 09 час. 00 мин., установленного Конкурсной документацией и Извещением № 291216/1030556/03.

Согласно п. 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция.

Согласно п. 38 Правил № 75 в Извещении о проведении конкурса указывается место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с [пунктом 52](#) настоящих Правил (пп.8).

В соответствии с п. 56 Правил № 75 каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный в соответствии с [пунктами 38](#) и [52](#) настоящих Правил срок, регистрируется организатором конкурса.

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ 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 (в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 [N 255-ФЗ](#), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#)).

Год постройки многоквартирного дома № 21 по ул. Н. Никонова, г. Екатеринбурга – 2007, количество квартир - 61.

Министерство строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации письмом от 30.09.2016 № 34349-ОГ/04 информирует, что в соответствии со ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента её передачи, а в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Право на участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме возникает у лиц с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

По мере регистрации права собственности на жилое помещение, собственники помещений вправе самостоятельно на своем общем собрании, проведенном в порядке, установленном ЖК РФ, выбрать способ управления многоквартирным домом и принять решение по вопросам, находящимся в компетенции общего собрания собственников.

Комиссия отмечает, что собственники помещений в названном многоквартирном доме выбрали указанный способ в 2008 году, до вступления в силу указанной нормы.

ЖК РФ не содержит прямого указания на то, что действие указанного акта может быть применена к правоотношениям, возникшим до внесения в ЖК РФ соответствующих изменений.

ПЖСК «Н. Никонова, 21» представлены свидетельства о государственной регистрации права в количестве 43 шт.

В силу абз. 1 п. 39 Правил № 75, 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 по иным основаниям не допускается.

Поскольку способ управления спорным многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома выбран, решение о выборе способа управления многоквартирным домом путем заключения договоров управления многоквартирным домом были реализованы, действия Администрации Железнодорожного района г. Екатеринбурга, выразившиеся в проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Собранием собственников, которое было проведено в ноябре 2008 года, был выбран способ управления – непосредственное управление многоквартирным домом, решение собственников было реализовано, основания для проведения конкурса Администрацией Железнодорожного района г. Екатеринбурга по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом отсутствуют.

Кроме того, два собственника помещений в многоквартирном доме № 21 по ул. Н. Никонова, г. Екатеринбурга обратились в Железнодорожный районный суд с иском о признании несоответствующим закону решения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению жилым домом № 21 по ул. Н. Никонова в г. Екатеринбурге, которое принято судом 12.01.2017.

Информация в адрес Администрации Железнодорожного района г. Екатеринбурга о том, что способ управления выбран в 2008 году, направлена исх. № 090 от 30.12.2016 и принята ею 30.12.2016, однако конкурс не отменён.

Следует отметить также, что до проведения конкурса Администрация Железнодорожного района не убедилась в том, что способ управления в названном многоквартирном доме выбран в ноябре 2008 года.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 указанного Федерального закона.

В соответствии с ч. 3.1. ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь статьями 23, 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «Уральская жилищная компания» признать обоснованной.

2. Признать организатора торгов в лице Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга нарушившим ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, п. 4, п. 38 Порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75), что выразилось в организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а также необоснованной регистрации заявки ООО «Территория – Север» ранее срока подачи заявок, указанного в конкурсной документации.

3. Выдать организатору торгов – Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга предписание.

Председатель Комиссии

<.....>

члены Комиссии:

<.....>

<.....>

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