



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 71/18.1 - 2018

25 июня 2018 года

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. от 11.10.2017 № 356) в составе:

председатель Комиссии: <...>;
члены Комиссии: <...>;
<...>.

при участии:

организатора торгов – Администрация Железнодорожного района г. Екатеринбурга (Мельковская ул., д. 7, г. Екатеринбург, 620027), представитель – <...> (доверенность от 20.03.2018 № 2/05/63/20-11);

заявителя – Общество с ограниченной ответственностью <...> (<...>), представители: <...> (доверенность от 01.01.2018 № б/н), <...> (доверенность от 01.02.2018 № б/н), <...> (директор),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Общества с ограниченной ответственностью <...> (вх. № 01-12166 от 15.06.2018) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Железнодорожного района г. Екатеринбурга, совершенные при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирным домом (торги № 280418/1030556/01 на сайте <https://torgi.gov.ru/>): Лот № 1 – г. Екатеринбург, ул. Расточная, д. 31-а,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 25.06.2018 в 10 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы, организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 10560 от 20.06.2018) по электронной почте - <...>, а также по почте России. Заявитель уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 10560 от 20.06.2018) по электронной почте - <...>, а также по почте России.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551 700M MIC.

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

Защита гражданских прав в административном порядке согласно п. 2 ст. 11 ГК РФ осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. При этом случаи, когда договор может быть заключен только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются ГК РФ или в ином законе.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (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.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утвержден порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (далее – Правила № 75).

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.

Отдел коммунальной энергетики и развития жилищного и коммунального хозяйства Администрации Железнодорожного района, в соответствии с Распоряжением Администрации Железнодорожного района г. Екатеринбурга от 08.11.2011 № 592/63-РА, организует конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в том числе вновь введенными в эксплуатацию.

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Расточная, д. 31-а объявлено на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>) 28.04.2018 (извещение № 280418/1030556/01), при этом датой конкурса определено 20.06.2018.

Заявки на участие в конкурсе принимаются с 03.05.2018 до 08.06.2018 17:00.

Дата и время вскрытия конвертов – 13.06.2018 12:00. Дата рассмотрения заявок – 19.06.2018.

06.06.2018 конкурс отменен в связи с поступлением от собственников протокола внеочередного собрания собственников о выборе и реализации способа управления многоквартирным домом.

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

На участие в конкурсе, согласно представленной Администрации Железнодорожного района г. Екатеринбурга (далее – Администрация) копии Журнал регистрации заявок на участие в конкурсе, было подано 2 заявки: ООО <...> и ООО <...>

Следовательно, ООО <...> вправе обжаловать процедуру проведения конкурса полном объеме.

При рассмотрении жалобы по существу в соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки конкурсной или аукционной комиссии.

Смысл, содержание и применение законов, а также деятельность местного самоуправления в силу ст. 18 Конституции РФ предопределяются непосредственно действующими правами и свободами человека и гражданина.

На основании ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, ст. 18 ФЗ от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» орган местного самоуправления до 01.05.2008 г. проводит в порядке установленном Правилами № 75, открытый конкурс по отбору управляющей организации при определенных законодательством условиях.

В соответствии с п. 39 Правил № 75, 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.

ООО <...> в жалобе ссылается на то, что принятое 06.06.2018 организатором торгов решение об отмене конкурса неправомерно, так как ч. 4 ст. 161 ЖК РФ установлено, что орган местного самоуправления проводит открытый конкурс в случае, если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, в то время как согласно Протоколу № 2 от 04.05.2018, послужившего основанием для отмены конкурсных процедур, форма и текст договора управления собственниками не согласованы (п. 4 протокола – «за» проголосовало 26,1% от количества голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании), следовательно, способ управления многоквартирным домом не реализован, а только выбран.

Согласно представленным пояснениям, в адрес Администрации поступило письмо от ООО <...> собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Расточная, дом 31А, проведенного в форме очно-заочного голосования, копии заключенного ООО <...> с собственниками помещений Договора от 24.05.2018 № РАС/31А управления многоквартирным домом, а также копии письма Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (исх. № 29-01-82/15035 от 06.06.2018) о включении многоквартирного дома – г. Екатеринбург, ул. Расточная, дом 31А, в перечень управляемых ООО <...> многоквартирных домов. На основании представленных документов Администрацией было принято решение об отказе от проведения конкурса в соответствии с п. 39 Правил № 75.

Решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, согласно п. 2 ст. 181.1 ГК РФ порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Согласно п. 3 Постановления Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 N 5-П каких-либо специальных норм, закрепляющих основания признания решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оспоримым или ничтожным, ЖК РФ не содержит, что позволяет применять к ним положения гл. 9.1 ГК РФ, в том числе следующие:

- решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение); недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно (п. 1 ст. 181.3);

- основаниями для признания судом недействительным решения собрания являются нарушения требований закона, в том числе существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; отсутствие полномочий у лица, выступавшего от имени участника собрания; нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п. 1 ст. 181.4); решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения; участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено; оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия (п.п. 3 и 7 той же статьи);

- ничтожным, если иное не предусмотрено законом, является решение собрания, которое противоречит основам правопорядка или нравственности либо принято: по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; при отсутствии необходимого кворума; по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания (ст. 181.5).

Следовательно, органы государственной власти и органы местного самоуправления не вправе давать оценку правомерности проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также оценку юридической силы договора управления многоквартирным домом, поскольку в силу положений ст. 46 Кодекса решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть признано недействительным только в судебном порядке (Определения Верховного суда РФ от 26.01.2018 по делу № А60-55427/2016, от 26.05.2017 по делу № А60-11384/2016).

На основании изложенного, решение Администрации об отказе от проведения конкурса было принято правомерно.

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.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО <...> признать необоснованной.

2. В действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации Железнодорожного района г. Екатеринбурга нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.

