



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобам № 88/18.1 – 2018, № 90/18.1 – 2018

06.08.2018

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: <...> – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии:

организатора торгов – Администрации муниципального образования «Калиновское сельское поселение» (Гагарина ул., д. 14, с. Калиновское, Камышловский район, Свердловская область, 624854), представители: <...> (решение Думы муниципального образования «Калиновское сельское поселение» от 02.12.2016 № 183), <...> (доверенность от 20.07.2018 № 18);

заявителей: Общество с ограниченной ответственностью «Главное управление жилищным фондом» (Комсомольский пр-т, д. 18, стр. 3, г. Москва, 119021), представитель – <...> (доверенность от 25.05.2018 № 06-45/01); Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Большой Урал» (Шаумяна ул., д. 81, оф. 408, г. Екатеринбург, 620146), не явились, надлежаще извещены,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобы Общества с ограниченной ответственностью «Главное управление жилищным фондом» (вх. № 01-15247 от 23.07.2018, далее – ООО «ГУЖФ») и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Большой Урал» (вх. № 01-15761 от 27.07.2018, далее – ООО «УК «Большой Урал») на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации муниципального образования «Калиновское сельское поселение», совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (торги № 170618/0564117/03 на сайте <https://torgi.gov.ru/>): Лот № 1 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 20; Лот № 2 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 22; Лот № 3 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 23; Лот № 4 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 24; Лот № 5 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 25; Лот № 6 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д.

26; Лот № 7 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 28; Лот № 8 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 29; Лот № 9 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 30; Лот № 10 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 31; Лот № 11 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 33; Лот № 12 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 35; Лот № 13 - Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 37,

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 № 88/18.1-2018 было назначено на 30.07.2018 в 09 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы, организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 13148 от 26.07.2018) по электронной почте - tokalinowka@mail.ru, а также по почте России. Заявитель уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 13148 от 26.07.2018) по электронной почте - <...>, а также по почте России.

В связи с необходимостью представления дополнительных материалов и сведений, руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы было назначено на 06.08.2018 в 09 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 13466 от 31.06.2018) на электронную почту – tokalinowka@mail.ru, а также по Почте России, заявитель - на электронную почту - <...>, а также по почте России.

Рассмотрение жалобы № 90/18.1-2018 было назначено на 06.08.2018 в 09 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы, организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 13465 от 31.07.2018) по электронной почте - tokalinowka@mail.ru, а также по почте России. Заявитель уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 13465 от 31.07.2018) по электронной почте - UkUral96@yandex.ru, 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.

Основанием для проведения конкурсных процедур явилось Постановление Главы муниципального образования «Калиновское сельское поселение» от 14.06.2018 № 116.

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления домами, расположенными по адресам: Камышловский р-н, Порошино п/о, д. 20, д. 22, д. 23, д. 24, д. 25, д. 26, д. 28, д. 29, д. 30, д. 31, д. 33, д. 35, д. 37 (далее – многоквартирные дома), объявлено на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>) 17.06.2018 (извещение № 170618/0564117/03), а также на официальном сайте муниципального образования «Калиновское сельское поселение» в сети Интернет (<http://kalinowka66.ru/>) 17.06.2018, при этом датой конкурса определено 18.07.2018.

Заявки на участие в конкурсе принимаются с 18.06.2018 по 17.07.2018.

Дата и время вскрытия конвертов – в 10 час. 00 мин. 18.07.2018.

Дата рассмотрения заявок – 18.07.2018.

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.

Протоколом вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе от 18.07.2018 установлено, что на участие в конкурсе поступили следующие заявки: ООО «УК «Большой Урал», ООО «ГУЖФ», ООО УК «Сухоложская», ООО «ОРК».

Следовательно, ООО «ГУЖФ» и ООО УК «Большой Урал» вправе обжаловать процедуру проведения конкурса в полном объеме.

Протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 18.07.2018 участниками конкурса признаны: ООО «УК «Большой Урал», ООО УК «Сухоложская».

Протоколом № 1 конкурса установлено, что победитель конкурса - ООО УК «Сухоложская».

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 № 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.

ООО «ГУЖФ» в жалобе указывает на то, что в нарушение п. 39 Правил № 75 Администрацией муниципального образования «Калиновское сельское поселение» проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. Согласно доводам жалобы ООО «ГУЖФ» в отношении многоквартирных домов является действующей управляющей организацией в рамках договора управления от 27.05.2018 № 2-УЖФ-05, заключенного с Управлением эксплуатационного содержания и обеспечения коммунальными услугами воинских частей и организаций Центрального военного округа.

Администрация муниципального образования «Калиновское сельское поселение» в возражении ссылается на ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, согласно которой 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 50 %, 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 настоящего Кодекса.

В связи с тем, что пп. 10.1 п. 10 договора от 27.05.2018 № 2УЖФ-05 установлен срок действия договора – до 03.08.2018, Администрация муниципального образования «Калиновское сельское поселение» инициировала проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Управление эксплуатационного содержания и обеспечения коммунальными услугами воинских частей и организаций Центрального военного округа направило в адрес ООО «ГУЖФ» уведомление (исх. № 49/1/2472 от 30.05.2018) о расторжении договора управления жилищным фондом от 27.07.2018 № 2-УЖФ-05 с 01.08.2018.

Письмом ФАС России от 19.01.2017 № ИА/2401/17 установлено, что положениями ч. 2 ст. 163 ЖК РФ прямо предусмотрена обязанность органа местного самоуправления проводить открытый конкурс при выборе управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом в случае, если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в таком доме составляет более чем 50 %. Следовательно, в случае, если доля физических лиц - собственников жилых помещений в доме составляет менее 50% от общего числа собственников, то физические лица лишены возможности принять решение о выборе управляющей компании самостоятельно, без участия публичных образований. При этом порядок участия публичных образований в правоотношениях, связанных с порядком выбора организации по управлению многоквартирным домом, определен статьями 161 - 162 ЖК РФ и Порядком № 75 и заключается в осуществлении публичных процедур путем проведения торгов (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.04.2016 № Ф05-3784/2016 по делу № А40-108228/2015).

ЖК РФ для случаев, в которых собственники помещений в многоквартирном доме не могут самостоятельно выбрать способ управления таким многоквартирным домом, а именно в силу наличия менее 50% голосов, с целью соблюдения прав собственников установлен особый порядок выбора управляющей организации, с использованием публичных процедур, обеспечивающий равный доступ на рынок управления многоквартирными домами всех заинтересованных хозяйствующих субъектов с соблюдением принципов состязательности и публичности (Письмом ФАС России от 19.01.2017 № ИА/2401/17).

В соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом), в том числе целях ограничения конкуренции. Причём в случае несоблюдения указанных требований суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Вместе с тем, в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 18.07.2018 ООО «ГУЖФ» не допущено к участию в конкурсе, поскольку не соответствовало требованиям, установленным пп. 4 и пп. 5 п. 15 Порядка № 75. В данных действиях усматриваются признаки злоупотребления правом на защиту гражданских прав в административном порядке.

Таким образом, Администрацией муниципального образования «Калиновское сельское поселение» правомерно проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

ООО «УК «Большой Урал» в жалобе указывает на то, что Администрацией муниципального образования «Калиновское сельское поселение» не была предоставлена возможность предложить ООО «УК «Большой Урал» перечень дополнительных работ.

Администрация муниципального образования «Калиновское сельское поселение» в возражении ссылается на то, что в заявке ООО «УК «Большой Урал» отсутствовал перечень дополнительных работ и услуг. Вместе с тем, ООО «УК «Большой Урал» как участнику, подавшему заявку на участие первым, было предоставлено первоочередное право озвучить стоимость дополнительных работ и услуг. Однако данное право ООО «УК «Большой Урал» не реализовало, озвучив лишь свое согласие с предложенным в Конкурсной документации перечнем дополнительных работ и услуг. К заявке ООО УК «Сухоложская» приложен перечень дополнительных работ и услуг, содержащий более выгодные условия контракта.

В извещении о проведении конкурса в соответствии с пп. 4(1) п. 38 Правил № 75 указывается наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с пп. 4(1) п. 41 настоящих Правил.

Подпунктом 4(1) пункта 41 Правил № 75 установлено, что перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги подлежит включению в конкурсную документацию и определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Согласно п. 75 Правил № 75 конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Участники конкурса в соответствии с п. 76 Правил № 75 представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Таким образом, участники конкурса должны выбрать дополнительные работы и услуги из перечня, установленного в конкурсной документации, с учетом наличия у них производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых и других ресурсов (Письмо ФАС России от 30.03.2018 № РП/22189/18)

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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. Жалобы общества с ограниченной ответственностью «Главное управление жилищным фондом» и общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Большой Урал» признать необоснованными.

2. В действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации муниципального образования «Калиновское сельское поселение» нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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