



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 33/18.1-2019

20.03.2019

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 20.03.2019 № 112) в составе:

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

при участии в качестве:

*заявителя* – Общество с ограниченной ответственностью «УЖК» Сервис (Колмогорова ул., д. 5/1, оф. 26, г. Екатеринбург, 620034, далее – ООО «УЖК» Сервис), явка не обеспечена, надлежаще извещено;

*организатора торгов* – Администрация Октябрьского района города Екатеринбурга (Мельковская ул., д. 7, г. Екатеринбург, 620027), представители – <...> (доверенность от 27.12.2018 № 32/05/66/11/01-07), <...> (секретарь конкурсной комиссии),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «УЖК» Сервис (вх. № 01-5293 от 12.03.2019) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Октябрьского района города Екатеринбурга, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 13 (торги № 040219/2817892/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>),

### 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 назначено на 20.03.2019 в 10 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления

(исх. № 4738 от 14.03.2019) на электронную почту <...>, заявитель – на электронную почту <...>.

Организатор торгов представил доказательства выполнения предусмотренной ч. 12 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обязанности по извещению лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

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

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. Торги (в том числе электронные) в силу п. 4 ст. 447 ГК РФ проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. При этом случаи, когда договор может быть заключен только путем проведения торгов согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются ГК РФ или иным законом.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи.

В течение 20 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 40 дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с ч. 4 настоящей статьи открытый конкурс (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ).

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.

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, Ткачей, д. 13, объявлено на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>) 04.02.2019 (извещение № 040219/2817892/01).

Заявки на участие в конкурсе принимались с 05.02.2019 по 07.03.2019.

Вскрытие конвертов – 07.03.2019 в 11 час. 00 мин.

Дата рассмотрения заявок – с 07.03.2019 по 14.03.2019.

Дата проведения конкурса – 14.03.2019 в 11 час. 00 мин..

Согласно журналу регистрации поступления заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 13, на участие в конкурсе поданы 4 заявки: ООО «УК

«Авангардкомсервис», ООО «УЖК» Сервис, ООО УК «Лазурит», ООО «Уральская жилищная компания».

Следовательно, ООО «УЖК» Сервис вправе обжаловать процедуру проведения торгов в полном объеме.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

ООО «УЖК» Сервис в жалобе указывает на то, что 08.02.2019 в адрес Администрации Октябрьского района города Екатеринбурга направлена заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 13. Администрация Октябрьского района города Екатеринбурга 06.03.2019 приняла решение об отмене конкурсных процедур в связи с поступлением в адрес организатора торгов протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. ООО «УЖК» Сервис полагает, что у организатора торгов отсутствовали основания для отмены конкурса, поскольку основанием для отмены конкурсных процедур является не только выбор способа управления собственниками помещений, но и реализация его в установленном порядке.

В свою очередь Администрация Октябрьского района города Екатеринбурга отметила, что 04.03.2019 в ее адрес поступило письмо ООО «УК Авангардкоммсервис» с информацией об избрании собственниками на общем собрании управляющей организации с приложением копии Протокола № 1 от 22.02.2019 внеочередного общего собрания собственников помещений в жилом многоквартирном доме и копии Договора от 04.03.2019 управления многоквартирным домом. Также 04.03.2019 в адрес Администрации Октябрьского района города Екатеринбурга поступила копия заявления (исх. № 10 от 04.03.2019) ООО «УК Авангардкоммсервис» в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области о внесении изменений в перечень многоквартирных домов, являющийся приложением к реестру лицензий Свердловской области. Администрация Октябрьского района города Екатеринбурга издала распоряжение от 06.03.2019 № 16/46/66 «Об отказе в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 13» с размещением 06.03.2019 соответствующей информации на сайте <http://torgi.gov.ru>. Принимая во внимание, что собственники помещений самостоятельно выбрали способ управления многоквартирным домом, оформив свое решение соответствующим протоколом и одновременно реализовав его путем заключения договора управления, о чем своевременно (04.03.2019, до даты вскрытия конвертов) уведомили Администрацию Октябрьского района города Екатеринбурга, правовые основания для дальнейшего проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом у Администрации Октябрьского района города Екатеринбурга отсутствовали.

Кроме того, на рассмотрение жалобы Администрация Октябрьского района города Екатеринбурга представила письмо ООО «УК Авангардкоммсервис» (исх. № 20 от 19.03.2019) с приложением копии решения Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области о включении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ткачей д. 13, в перечень управляемых ООО «УК Авангардкоммсервис» многоквартирных домов, являющийся приложением к реестру лицензий Свердловской области.

Между тем, 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 № 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).

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 Федерального закона 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.

Орган местного самоуправления согласно ч. 13 ст. 161 ЖК РФ в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с ч. 4 настоящей статьи открытый конкурс.

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, в силу п. 39 Правил № 75 конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, решение Администрации Октябрьского района города Екатеринбурга об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 13, принято правомерно.

Данная позиция Комиссии Свердловского УФАС России находит отражение в судебной практике (постановления Арбитражного суда Уральского округа № Ф09-484/19 от 20.03.2019 по делу № А60-33508/2018, постановление Арбитражного суда Уральского округа № Ф09-490/19 от 22.03.2019 по делу № А60-34601/2018).

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 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 общества с ограниченной ответственностью «УЖК» Сервис признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации Октябрьского района города 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.