



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобам №№ 066/01/18.1-352/2021, 066/01/18.1-421/2021

15.02.2021

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 08.02.2021 № 41) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителей – <...>, личное участие, представитель – <...> (доверенность № 66 АА 6306512 от 08.02.2021);

<...> (620039, г. Екатеринбург, ул. Донбасская, д. 6, кв. 210), личное участие, представитель – <...> (доверенность № 66 АА 6306512 от 08.02.2021);

организатора торгов – Администрация города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации Орджоникидзевского района (620017, г. Екатеринбург, ул. Бабушкина, д. 16, далее – Администрация Орджоникидзевского района), представители – <...> (доверенность от 22.07.2019 № 36/05/67/05-03), <...> (председатель комиссии);

заинтересованного лица - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Городская эксплуатационная служба» (624090, г. Верхняя Пышма, ул. Сапожникова, д. 7, оф. 20, 21, далее – ООО УК «ГЭС»), представитель – <...>,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобы <...> (вх. № 01-2294 от 01.02.2021) и <...> (вх. № 01-2959 от 05.02.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации Орджоникидзевского района, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Екатеринбург, ул. Донбасская, д.д. 4, 6, 8 (торги №№ 131120/4312800/01, 131120/4312800/02, 131120/4312800/03 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 № 066/01/18.1-352/2021 назначено на 08.02.2021 в 09 час. 15 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 1981 от 04.02.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 15.02.2021 в 09 час. 15 мин., о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 2321 от 08.02.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

Рассмотрение жалобы № 066/01/18.1-421/2021 назначено на 15.02.2021 в 09 час. 15 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 2322 от 08.02.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

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

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (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 РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в ч. 13 ст. 161 ЖК РФ и ч. 5 ст. 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение 6 месяцев 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.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (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.

Конкурсная документация на открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами утверждена 09.11.2020 заместителем главы Администрации Орджоникидзевского района по вопросам жилищного и коммунального хозяйства <...>.

Информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации объявлено на официальном сайте 13.11.2020 (извещения №№ 131120/4312800/01, 131120/4312800/02, 131120/4312800/03).

Заявки на участие в конкурсе принимались с 16.11.2020 по 15.12.2020.

Вскрытие конвертов – 18.01.2021.

Дата проведения конкурса – 25.01.2021.

Согласно представленным организатором торгов сведениям на участие в торгах поступила 1 заявка - ООО УК «ГЭС».

Протоколом № 1 от 25.01.2021 итогов конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Протокол № 1 от 25.01.2021) победителем конкурса признано ООО УК «ГЭС».

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно представленным организатором торгов сведениям на участие в торгах поступила 1 заявка - ООО УК «ГЭС».

Следовательно, <...> и <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Итоги торгов согласно Протоколу № 1 от 25.01.2021 подведены 25.01.2021, в то время как жалобы <...> и <...> направлены в адрес Свердловского УФАС России 01.02.2021 и 04.02.2021, т.е. в пределах установленного срока.

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.

<...> в жалобе ссылается на то, что перед официальным объявлением начала торгов организатор торгов должен был составить акт общего технического состояния общедомовой собственности и графики последних осмотров профильными специалистами и их экспертное заключение. Под организацией осмотра всего имущественного фонда многоквартирного дома (далее - МКД) понимается составление акта о техническом состоянии домовых помещений. Мероприятия должны проводиться органом местного самоуправления с привлечением узких специалистов. Вместе с тем, организатором торгов в нарушение п. 1.6 Конкурсной документации не проводились вышеуказанные мероприятия.

Организатор торгов отметил, что им составлен акт технического состояния общедомового имущества, который входит в состав Конкурсной документации. Обязанности по составлению графиков последних осмотров профильными специалистами законодательство РФ о проведении конкурсов по отбору управляющих организаций не содержит. Никто из участников не обращался с заявлением об осмотре объекта конкурса.

Согласно п. 1.6.1 Конкурсной документации организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанными в Информационной карте, организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса организует проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Вместе с тем, участник конкурса ООО УК «ГЭС» отметил, что организатором торгов не нарушался п. 1.6.1 Конкурсной документации. <...> не являлась участником конкурса.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

<...> в жалобе ссылается на то, что ООО УК «ГЭС» предоставлены недостоверные сведения относительно юридического адреса общества (г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 30, лит. А). По указанному в ЕГРЮЛ адресу отсутствует ООО УК «ГЭС».

Организатор торгов сообщил, что данный адрес указан в выписке ЕГРЮЛ и является юридическим адресом организации. Представленная ООО УК «ГЭС» заявка полностью соответствовала требованиям п. 53 Правил № 75 и включала в себя все указанные в нем документы.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ ООО УК «ГЭС» адресом юридического лица является: 620039, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 30, лит. А.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Из пояснений <...> и <...> установлено, что 14.01.2021 в адрес организатора торгов направлены протоколы общих собраний собственников помещений в МКД, расположенных по адресам: г. Екатеринбург, ул. Донбасская, д.д. 4, 6, 8, и договоры управления МКД.

Организатор торгов указал на то, что 14.01.2021 поступили протоколы общих собраний собственников МКД по адресам: г. Екатеринбург, ул. Донбасская, д.д. 4, 6, 8, датированные 17.12.2020, с приложением договоров управления МКД, заключенными 17.12.2020 между ООО УЖК «Кировградская» и представителями собственников МКД: <...>, <...> и <...>. При анализе представленных документов были выявлены существенные недостатки, выразившиеся в следующем: собрания проводились в один и тот же период с 01.12.2020 по 17.12.2020 с собраниями, протоколы проведения которых были ранее представлены организатору конкурса в декабре 2020 года; собрания в домах №№ 4 и 6 проводились по инициативе одних и тех же лиц (<...>), однако итогом голосований стал выбор двух разных управляющих компаний (11.12.2020 – ООО УЖК «Северное сияние», а 17.12.2020 – ООО УЖК «Кировградская»), что ставит под сомнение действительность и правомочность проведения таких общих собраний; реестры собственников помещений МКД полностью совпадают с реестрами участников собраний, причем, кто именно участвовал в собраниях и голосованиях, не отмечено; протоколы и приложения к ним не сшиты и не пронумерованы; договоры заключены с ООО УЖК «Кировградская» в лице <...>, полномочия которого ничем не подтверждены, договоры не содержат реквизитов организации, в связи с чем невозможно установить, с какой именно организацией заключены договоры. Согласно данным официального сайта ФНС РФ существуют две организации с одинаковыми наименованиями – ОООУЖК «Кировградская», у одной из которых ИНН 6621018690, лицом, имеющим право действовать без доверенности, является директор – <...>, у другой ИНН 6682005112, лицом, имеющим право действовать без доверенности, является конкурсный управляющий – <...>; протоколы и договоры на момент их предоставления не были направлены в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области; номера протоколов указаны как № 1. Ранее собственниками этих домов проводились собрания и номер протокола должен соответствовать номеру собрания в течение календарного года; листы голосования по домам 6 и 8 были датированы разными датами, как предшествующими началу собрания (25.11.2020), так и после подведения итогов и подписания протокола (19.12.2020, 20.12.2020, 21.12.2020), причем инициатор собрания дома 6 <...> подписала лист голосования 20.12.2020, то есть после составления протокола общего собрания. Таким образом, представленные протоколы и договоры не соответствовали требованиям, предъявляемым к ним Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.01.2019 № 44/пр. Наличие указанных нарушений поставило под сомнение факты проведения собраний и их правомерность, в связи с чем организатором конкурса были предприняты попытки связаться с инициаторами собраний, однако последние на связь не вышли. Организатором торгов был сделан вывод о том, что собственники помещений МКД не реализовали принятое ими решение о выборе управляющей организации. Условия п. 39 Правил № 75 не были исполнены, следовательно, оснований для отказа в проведении конкурса у организатора торгов не имелось.

Согласно 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Ранее Свердловским УФАС России по результатам рассмотрения жалоб ООО УК «ГЭС» и ООО УК «Лазурит» принято решение от 25.12.2020 по жалобам №№ 066/01/18.1-5279/2020, 066/01/18.1-5295/2020, согласно которому организатор торгов в лице Администрации города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации

Орджоникидзевского района признан нарушившим п. 39 Правил № 75, что выразилось в отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД без достаточных на то оснований.

При рассмотрении указанных жалоб было установлено, что организатору торгов **14.12.2020** от собственников МКД № 4, № 6 по ул. Донбасской поступили документы о выборе способа управления управляющей компанией ООО УЖК «Северное сияние», а от собственников МКД № 8 по ул. Донбасской - ООО УК «Лазурит». Организатором торгов принято решение об отказе в проведении конкурсов по отбору управляющих организаций. Далее в адрес организатора торгов поступили обращения ООО УК «ГЭС», извещающее о том, что у ООО УЖК «Северное сияние» отсутствует лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, а также ООО УК «Лазурит», извещающее о том, что ООО УК «Лазурит» не принимало участия в собраниях собственников, волеизъявления на заключение договора об управлении домом № 8 по ул. Донбасской не выражало.

Одним из требований к претендентам при проведении конкурса является соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Требования, указанные в пункте 15 настоящих Правил, предъявляются ко всем претендентам. Одним из оснований для отказа допуска к участию в конкурсе является несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил. В случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным пунктом 15 настоящих Правил, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения (пп. 1 п. 15, п. 16, п. 18, п. 19 Правил № 75).

Согласно п. 3 ст. 49 ГК РФ право юридического лица осуществлять деятельность, для занятия которой необходимо получение специального разрешения (лицензии), возникает с момента получения такого разрешения (лицензии) или в указанный в нем срок. В соответствии с ч. 1 ст. 192 ЖК РФ деятельность по управлению МКД осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ. Сведения о лицензировании деятельности по управлению МКД, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в реестре лицензий субъекта РФ. Сведения, содержащиеся в реестрах, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению в системе (п. 1 ч. 1, ч. 3 ст. 195 ЖК РФ).

Свердловское УФАС России установило следующее.

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.

В соответствии с п. 1 ст. 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

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 МКД 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 МКД, а также оценку юридической силы договора управления многоквартирным домом, поскольку в силу положений ст. 46 Кодекса решение, принятое общим собранием собственников помещений в МКД, 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).

Свердловское УФАС России обратило внимание организатора торгов на то, что поступление в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля информации о фактах нарушения требований к порядку принятия собственниками помещений в МКД решения о выборе управляющей организации, в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом, согласно ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ является основанием для проведения указанными органами внеплановой проверки. Например, проведение подобной проверки предусмотрено п. 9 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (утв. Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124, чего организатором торгов сделано не было.

Последующее поведение организатора торгов по объявлению 23.12.2020 при тех же самых исходных данных нового конкурса по отбору управляющей организации для

управления МКД свидетельствует о том, что организатор торгов не установил основания для отказа от их проведения.

Частями 4 и 5 ст. 200 ЖК РФ установлено, что в течение 15 дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления таким домом. В случае, если решение общего собрания собственников помещений в МКД, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в МКД, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение 3 дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством РФ, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение 1 месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В данном же случае при поступлении **14.01.2021** организатору торгов протоколов общих собраний собственников помещений МКД и договоров управления МКД, у организатора торгов возникли сомнения в их надлежащем оформлении и в реализации собственниками помещений в МКД своего права по выбору способа управления этим домом.

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.

По смыслу правовой позиции, изложенной в абз. 5 п. 7.4 Постановления Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П, на орган местного самоуправления ЖК РФ возлагается обязанность по своевременному созыву общего собрания собственников помещений в МКД для решения отнесённого к компетенции такого собрания вопроса. Данная обязанность - исходя из принципа поддержания доверия граждан к закону и с учетом социальной природы Российского государства, а также фактически сложившихся между ним и гражданами в течение десятилетий отношений в жилищной сфере - подразумевает и возложение на орган местного самоуправления обязанности по надлежащему информированию граждан о возможных способах управления многоквартирным домом, последствиях выбора одного из них, надлежащих порядка и форм принятия соответствующего решения и его реализации, а также по оказанию помощи собственникам расположенных в них помещений (прежде всего - собственникам жилых помещений) в принятии того или иного решения в должной форме и по разъяснению порядка его реализации. Неисполнение органом местного самоуправления этой обязанности создавало бы препятствия для осуществления собственниками помещений в МКД данного права и тем самым приводило бы к ограничению права собственности указанных лиц, как оно определено ст. 35 (части 1 и 2) Конституции РФ. Соответственно, принятие органом местного самоуправления решения о проведении конкурса и (или) об отказе от его проведения допустимо лишь после того, как им были предприняты все необходимые меры, направленные на проведение общего собрания собственников помещений в данном доме, которое, однако, не было проведено либо в силу каких-либо причин на нем не было принято соответствующее решение, а также если принятое решение в установленный законом срок не было реализовано.

Таким образом, выяснить степень реализации собственниками помещений в МКД своего права по выбору способа управления этим домом, а также решить вопрос о необходимости проведения конкурса по отбору управляющей организации либо невозможности его проведения, орган местного самоуправления может не иначе, чем путем созыва общего собрания собственников помещений в МКД (дела №№ А60-13223/2020, А60-31644/2007-С5). При этом органы местного самоуправления должны содействовать проведению в должной форме общего собрания, а не противодействовать этому.

Ранее при рассмотрении жалоб ООО УК «ГЭС» и ООО УК «Лазурит» организатор торгов заверил, что собрания созывались в установленном порядке. Между тем при рассмотрении настоящих жалоб собственники опровергли соблюдение порядка созыва органом местного самоуправления общего собрания.

Более того, Постановлением Правительства РФ от 28.03.2015 № 289 утверждены Правила информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению МКД (далее – Правила № 289).

Согласно п. 10 Правил № 289 извещение уполномоченного органа о вступлении в законную силу решения суда об аннулировании лицензии и внесении соответствующей записи в реестр лицензий субъекта РФ должно содержать, в том числе, сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления таким домом с указанием сведений, предусмотренных ч. 5 ст. 45 ЖК РФ. Согласно п. 5 Правил № 289 уполномоченный орган в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня получения информации, предусмотренной п. 4 Правил № 289, путем размещения указанной информации в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в МКД (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД), а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» извещает, в том числе, собственников помещений во всех МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, о наличии обстоятельств, указанных в пп. «г» п. 2 Правил № 289. Извещение, указанное в п. 10 Правил № 289, доведенное уполномоченным органом до собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном абз. 1 п. 5 Правил № 289, является уведомлением о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 11 Правил № 289).

Действия, предусмотренные п. 5 Правил 289, достаточно совершить только для извещения, предусмотренного п. 10 Правил № 289, к которым не относится случай извещения о принятии лицензирующим органом решения об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ.

Частью 5.4 ст. 198 ЖК РФ установлено, что в случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта РФ исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

Федеральным законом от 29.07.2017 № 257-ФЗ в ч. 4 ст. 45 ЖК РФ внесены изменения, согласно которым слова «иное лицо, указанное в настоящей статье» заменено словами «иное лицо, указанное в настоящем Кодексе».

Таким образом, для извещения о принятии лицензирующим органом решения об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ

недостаточно совершить действия, предусмотренные п. 5 Правил № 289. Такое извещение осуществляется наряду с действиями, предусмотренными ч. 4 ст. 45 ЖК РФ.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, **иное лицо, указанное в настоящем Кодексе**, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Принятие органом местного самоуправления решения о проведении открытого конкурса возможно только после принятия необходимых мер, направленных на информирование собственников помещений в многоквартирном доме об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, и на созыв собственников помещений в многоквартирном доме. При организации проведения конкурса уполномоченным органом до проведения публичной процедуры по отбору управляющей компании не проверена информация о принятии и реализации собственниками решений о выборе способа управления спорными МКД с целью соблюдения прав и законных интересов собственников помещений и управляющей организации, выбранной ими для управления домами, а определение иной управляющей организации при проведении конкурса могло повлечь за собой фактическую отмену решений собственников помещений, реализовавших свое право на определение способа управления, предоставленного им нормами жилищного законодательства (дела №№ А60-33515/2018, А60-34601/2018).

Таким образом, организатор торгов в нарушение п. 39 Правил № 75 необоснованно уклонился от отказа в проведении конкурсов №№ 131120/4312800/01, 131120/4312800/02, 131120/4312800/03, несмотря на поступившие от собственников МКД, расположенных по адресам: г. Екатеринбург, ул. Донбасская, д.д. 4, 6, 8, уведомления о выборе способа управления МКД с приложением протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и договоров управления МКД.

Нарушение установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов образует событие административного правонарушения, предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

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 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 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.

Победитель конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления МКД собственникам помещений в МКД и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ (п. 91 Правил № 75).

Комиссия Свердловского УФАС России решила выдать организатору торгов предписание о принятии всех зависящих от него мер по аннулированию конкурса (№№ 131120/4312800/01, 131120/4312800/02, 131120/4312800/03 на сайте <https://torgi.gov.ru>) по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенными по адресу: г. Екатеринбург, ул. Донбасская, д.д. 4, 6, 8.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Учитывая установленные ч. 16 и ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведения в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный), у должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении, заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении.

В соответствии с ч. 1 ст. 2.10 КоАП РФ юридические лица подлежат административной ответственности за совершение административных правонарушений в случаях, предусмотренных статьями особенной части настоящего Кодекса, а ст. 7.32.4 КоАП РФ установлена административная ответственность юридических лиц, в том числе органов местного самоуправления (дело № А60-54372/2015).

Статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон о местном самоуправлении) установлено, что органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения (ч. 1 ст. 34 Закона о местном самоуправлении).

Согласно ч.ч. 1, 7 и 8 ст. 37 Закона о местном самоуправлении местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и

законами субъектов РФ. Местная администрация обладает правами юридического лица. Структура местной администрации утверждается представительным органом муниципального образования по представлению главы местной администрации. В структуру местной администрации могут входить отраслевые (функциональные) и территориальные органы местной администрации.

Согласно ст. 24 Устава муниципального образования «город Екатеринбург» (принят Решением Екатеринбургской городской Думы от 30.06.2005 № 8/1, далее - Устав) Администрация города Екатеринбурга входит в структуру органов местного самоуправления.

В соответствии с ч. 2 ст. 41 Закона о местном самоуправлении органы местного самоуправления, которые в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом муниципального образования наделяются правами юридического лица, являются муниципальными казенными учреждениями, образуемыми для осуществления управленческих функций, и подлежат государственной регистрации в качестве юридических лиц в соответствии с федеральным законом.

Представительный орган муниципального образования и местная администрация как юридические лица действуют на основании общих для организаций данного вида положений настоящего Федерального закона в соответствии с ГК РФ применительно к казенным учреждениям.

Основаниями для государственной регистрации органов местного самоуправления в качестве юридических лиц являются устав муниципального образования и решение о создании соответствующего органа местного самоуправления с правами юридического лица.

Основаниями для государственной регистрации органов местной администрации в качестве юридических лиц являются решение представительного органа муниципального образования об учреждении соответствующего органа в форме муниципального казенного учреждения и утверждение положения о нем этим представительным органом муниципального образования по представлению главы местной администрации (ч. 3 ст. 41 Закона о местном самоуправлении).

Администрация города Екатеринбурга в силу п. 1 ст. 37 Устава является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления муниципального образования, наделенным собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Администрация города Екатеринбурга обладает правами юридического лица (п. 3 ст. 37 Устава).

Администрация Орджоникидзевского района города Екатеринбурга в соответствии с Решением Екатеринбургской городской Думы от 17.02.2009 № 14/72 входит в структуру Администрации города Екатеринбурга и является ее территориальным органом.

Пунктом 4 Положения «Об Администрации района города Екатеринбурга» (утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 09.06.2009 № 15/6) Администрация района является муниципальным казенным учреждением, для осуществления своих полномочий наделяется имуществом на праве оперативного управления, имеет печать с изображением герба муниципального образования «город Екатеринбург», штампы и бланки со своим наименованием.

В связи с тем, что Администрация Орджоникидзевского района города Екатеринбурга является территориальным органом Администрации города Екатеринбурга, а не органом местного самоуправления, хотя и зарегистрирована как отдельное юридическое лицо, субъектом административной ответственности является орган местного самоуправления – Администрация города Екатеринбурга.

В соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 25.4 КоАП РФ защиту прав и законных интересов юридического лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, или юридического лица, являющегося потерпевшим, осуществляют его законные представители, которыми могут являться его руководитель, а также иное лицо, признанное в соответствии с законом или учредительными документами органом юридического лица. Полномочия законного представителя юридического лица подтверждаются документами, удостоверяющими его служебное положение.

В соответствии с ч. 3 ст. 2.1 КоАП РФ в случае совершения юридическим лицом административного правонарушения и выявления конкретных должностных лиц, по вине которых оно было совершено, допускается привлечение к административной ответственности по одной и той же норме как юридического лица, так и указанных должностных лиц (п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2005 № 5).

Лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Согласно ч. ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, а также место нахождения юридического лица.

Согласно ч.ч. 1 и 2 ст. 25.1 КоАП РФ потерпевший, а также лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

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

РЕШИЛА:

1. Жалобы <...> и <...> в части уклонения организатора торгов от отказа в проведении конкурса признать обоснованными, в остальной части - необоснованными.

2. Организатора торгов в лице Администрации города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации Орджоникидзевского района признать нарушившим п. 39 Правил № 75, что выразилось в необоснованном уклонении от отказа в проведении конкурсов №№ 131120/4312800/01, 131120/4312800/02, 131120/4312800/03, несмотря на поступившие от собственников многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Екатеринбург, ул. Донбасская, д.д. 4, 6, 8, уведомления о выборе способа управления многоквартирными домами с приложением протоколов общих собраний собственников

помещений в многоквартирных домах и договоров управления многоквартирными домами.

3. Выдать организатору торгов предписание.

4. Законному представителю Администрации города Екатеринбурга надлежит явиться **12.05.2021 в 14 час. 30 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) на составление в отношении юридического лица протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

5. Законному представителю Администрации города Екатеринбурга надлежит обеспечить ознакомление с данным решением должностное лицо, ответственное за принятие решения об отказе от проведения конкурса, и его явку **12.05.2021 в 14 час. 30 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) на составление протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

6. Администрации города Екатеринбурга в срок до **07.05.2021** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении Администрации, ответственного должностного лица:

- документ, подтверждающий факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц;
- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении) лица, ответственного за проведение конкурса;
- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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