



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
по Владимирской области**

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53
e-mail: to33@fas.gov.ru

**РЕШЕНИЕ
по делу №033/10/18.1-510/2020**

16 июня 2020 года

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

<...> – председателя комиссии – начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

<...>- члена комиссии – заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

<...>- члена комиссии – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

в присутствии заявителя <...>,

в присутствии представителя управления жилищно-коммунального хозяйства <...> по доверенности от <...>,

рассмотрев дело № 033/10/18.1-510/2020, возбужденное по жалобе гр. <...> на действия организатора торгов – Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Владимира при проведении торгов по сообщению № 130520/10540466/03 лот 1 на право заключения договора управления домом по адресу г. Владимир, ул. Стасова, д. 3/1,

УСТАНОВИЛА:

Во Владимирское УФАС России поступила жалоба гр. <...> на действия организатора торгов – Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Владимира при проведении торгов по сообщению № 130520/10540466/03 лот 1 на право заключения договора управления домом по адресу г. Владимир, ул. Стасова, д. 3/1 Заявитель в жалобе указал следующие доводы.

«Собственниками дома по ул. Стасова, д. 3/1, г. Владимир с 2016 г. избран способ управления домом «непосредственное управление» Данный факт отражен в решениях Ленинского районного суда от 2019 г. При таких обстоятельствах проведения конкурса по выбору управляющей компании является незаконным.»

Управление жилищно-коммунального хозяйства не согласилось с доводами жалобы, представило письменные пояснения, в которых указало следующее.

«Решение общего собрания собственников помещений в МКД по адресу г. Владимир, ул. Стасова, д. 3/1 от 23.05.2016 г. в качестве способа управления выбрано непосредственное управление. МУП г. Владимира «ГУК» уведомило собственников о прекращении обслуживания указанного дома в связи с окончанием срока действия договора с 01.06.2019 г.

20.03.2020 в управление ЖКХ поступило обращение собственников помещений данного дома об отсутствии организации, осуществляющей оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома с 01.06.2019г.

Таким образом, отсутствие договора на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с указанием положений об аварийно-диспетчерском обслуживании дома является основанием для проведения органом местного самоуправления конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом.»

При рассмотрении дела № 033/10/18.1-510/2020 Комиссией Владимирского УФАС России установлено следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регулируется статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Приказом начальника управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Владимира от 12.05.2020 № 115-п утверждена конкурсная документация по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Владимир, ул. Стасова, д. 3/1.

Организатор конкурса: Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Владимира.

Характеристика объекта конкурса: 1) Адрес многоквартирного дома – г.Владимир, ул.Стасова, д.3/1.2) Год постройки – 1958.3) Количество этажей – 2.4) Количество квартир – 8.5) Площадь жилых помещений – 297,1 кв. м.6) Площадь нежилых помещений – .7) Площадь помещений общего пользования – .8) Виды благоустройства – электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление.9) Серия и тип постройки – кирпичный.10) Кадастровый номер земельного

участка – 33:22:11203:19.11) Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме – 1006 кв. м.

Заявка на участие в конкурсе подается с 13.05.2020.Срок окончания подачи заявок на участие в конкурсе – 15.06.2020.

Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме, установленной конкурсной документацией.

Срок отказа от проведения торгов 22.06.2020.

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе производится конкурсной комиссией, начало 15.06.2020 в 10 час. 20 мин. местного времени.

Наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых(оказываемых) по договору управления многоквартирным домом: 1) Проведение технических осмотров и мелкий ремонт несущих конструкций многоквартирного дома 2) Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах инженерно-технических устройств и внутридомового инженерного оборудования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме 3) Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов и несущих конструкций, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме 4) Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме 5) Обслуживание общедомовых приборов учета 6) Аварийно-ремонтное обслуживание 7) Санитарное содержание лестничных клеток 8) Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома 9) Услуги специализированных организаций 10) Уборка КГМ 11) Дератизация 12) Управление многоквартирным домом 13) Коммунальные ресурсы на общедомовые нужды.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее - Постановление Правительства N 75).

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства РФ N 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

Пунктом 3 Правил определено, что открытый конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в 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 многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Пунктом 39 Правил установлено, что 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.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что собственниками не был реализован способ управления домом – непосредственное управление, в частности не заключены договоры на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в связи с чем, был объявлен конкурс.

Согласно пункту 3 Правил конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится, если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано.

В соответствии с решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 "О признании недействующим абзаца первого пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа

управления многоквартирным домом", признан недействующим со дня вступления указанного решения в законную силу абзац первый пункта 39 Правил, в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Сведения о реализации способа управления многоквартирным домом организатору торгов до проведения конкурса не поступали.

В соответствии со ст. 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры об оказании услуг и (или) о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, и (или) о выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту, лифтов, подъемных платформ для инвалидов, и (или) о выполнении работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, заключенные, в том числе в электронной форме с использованием системы, собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом, в случаях, предусмотренных настоящей статьей, должны быть размещены лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, собственниками помещений в указанных многоквартирных домах принято решение о выборе непосредственного управления собственниками помещений общим имуществом этих домов, однако не было реализовано путем заключения с обществом договоров управления многоквартирными домами.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства России от 30.06.2004 N 331 (далее - Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ,

услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Вместе с тем в силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в порядке, установленном статьей 18.1 подлежат рассмотрению жалобы на действия (бездействия) организаторов торгов при проведении процедуры торгов и порядка заключения договора.

Из буквального толкования положений части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции следует, что, для того, чтобы признать за лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, право на обращение в антимонопольный орган в порядке, установленном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, необходимо установить, какие права и законные интересы указанного лица могут быть ущемлены в результате нарушения порядка организации или проведения торгов.

С учетом приведенных выше положений действующего законодательства для рассмотрения жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольному органу в целях недопущения злоупотреблений со стороны указанного лица, а также исходя из положений части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, следует установить, что обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов свидетельствуют о нарушении установленного нормативными правовыми актами *порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах*; реальные законные права и интересы заявителя, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате указанных в жалобе действия (бездействие) организатора торгов (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2017 по делу N А11-1780/2017).

Комиссией Владимирского УФАС России в рамках рассмотрения дела № 033/10/18.1-510/2020 установлено, что гр. <...> не подавал заявку на участие в конкурсе, в поданной в антимонопольный орган жалобе заявитель не обжалует порядок размещения информации о проведении торгов, порядок подачи заявок на участие в торгах (применительно к части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции), поскольку доводы жалобы касаются правомерности организации конкурса.

Вместе с тем лица, не подавшие заявки на участие в публичных процедурах, в жалобе должны указать на обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, если таковые воспрепятствовали им подать заявку. Однако заявитель не подавал заявку на участие в торгах, в связи с чем не может быть рассмотрен вопрос о нарушении его прав при участии в открытых торгах в электронной форме по реализации недвижимого имущества должника.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

РЕШИЛА:

оставить без рассмотрения жалобу <...> на действия организатора торгов – Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Владимира при проведении торгов по сообщению № 130520/10540466/03 лот 1 на право заключения

договора управления домом по адресу г. Владимир, ул. Стасова, д. 3/1, в связи с отсутствием у Комиссии Владимирского УФАС России правовых оснований для рассмотрения жалобы в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания. Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>