



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 25/18.1-2019

15.03.2019

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 28.11.2018 № 399) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист-эксперт 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), представители: <...> (доверенность от 09.01.2019 без номера), <...> (доверенность от 01.01.2018 без номера);

организатора торгов – Администрация Железнодорожного района (Мельковская ул., д. 7, г. Екатеринбург, 620027), представитель – <...> (секретарь конкурсной комиссии);

заинтересованного лица - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергия» (Техническая ул., д. 154, г. Екатеринбург, 620050, далее – ООО «УК «Энергия»), представители: Гаврилова Е.В. (директор), <...> (по устному ходатайству),

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. № 01-4431 от 01.03.2019) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Стрелочников, д. 2 (торги № 210119/3104074/01 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 было назначено на 12.03.2019 в 11 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 3968 от 04.03.2019) на электронную почту <...>, заявитель – на электронную почту <...>.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации, руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией Свердловского УФАС России принято решение о продлении срока принятия решения по жалобе № 25/18.1-2019.

Рассмотрение жалобы назначено на 15.03.2019 в 11 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 4755 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 аудиопроотоколирование 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, Стрелочников, д. 2, объявлено на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>) 21.01.2019 (извещение № 210119/3104074/01).

Заявки на участие в конкурсе принимались с 22.01.2019 по 25.02.2019 до 12 час. 00 мин.

Вскрытие конвертов – 25.02.2019 в 12 час. 00 мин.

Дата рассмотрения заявок – 25.02.2019.

Дата проведения конкурса – 28.02.2019.

Согласно журналу регистрации заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, Стрелочников, д. 2, на участие в конкурсе поданы 3 заявки: ООО «Урал ЮИТ Сервис», ООО «Уральская жилищная компания», ООО «УЖК» Сервис.

ООО «Урал ЮИТ Сервис» 28.01.2019 и ООО «Уральская жилищная компания» 25.02.2019 отозвали свои заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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 22.01.2019 в адрес Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга направлена заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Стрелочников д. 2. Администрация Железнодорожного района города Екатеринбурга 25.02.2019 приостановила проведение торгов, а 01.03.2019 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 доказательства реализации решения собственников о выборе способа управления многоквартирным домом отсутствовали.

Более того, ООО «УЖК» Сервис ссылается на то, что вместо процедуры вскрытия конвертов организатор торгов приостановил проведение конкурсных процедур в нарушение Правил № 75, поскольку у организатора торгов отсутствуют полномочия по приостановлению торгов.

В свою очередь Администрация Железнодорожного района города Екатеринбурга отметила, что 25.02.2019 в ее адрес поступило письмо от ООО УК «Энергия» 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 многоквартирном доме и копии договора управления многоквартирным домом. Учитывая данные обстоятельства, а также положения п. 39 Правил № 75, правовых оснований продолжать проведение конкурса у Администрации

Железнодорожного района города Екатеринбурга не имелось. Администрацией Железнодорожного района города Екатеринбурга было принято распоряжение от 28.02.2019 № 85/46/63 «Об отказе в проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. Стрелочников, д. 2».

ООО «УК «Энергия» поддерживает позицию Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга и считает, что на основании п. 39 Правил № 75 Администрация Железнодорожного района города Екатеринбурга правомерно отказалась от проведения конкурса, поскольку собственниками принято и реализовано решение о выборе способа управления многоквартирным домом. На основании ст. 46 ЖК РФ ООО «УК «Энергия» направила 27.02.2019 подлинники документов, относящихся к вопросу проведения 22.02.2019 общего собрания собственников помещений в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, а также разместила необходимые документы в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

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 Железнодорожного района города Екатеринбурга об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Стрелочников д. 2, принято правомерно.

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.

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 Железнодорожного 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.