



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-342/2021

16.02.2021

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: <...> – начальник отдела контроля органов власти;  
<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

*заявителя* – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Управдом» (623700, г. Березовский, ул. Восточная, д. 9, оф. 6, далее – ООО УК «Управдом»), представитель – <...> (управляющий);

*организатора торгов* – Администрация Березовского городского округа (623700, г. Березовский, ул. Театральная, д. 9, далее – Администрация БГО), представитель – <...> (доверенность от 28.07.2020 № 35/03-29);

*заинтересованного лица* - Департамент государственного жилищного строительного надзора Свердловской области (620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101, далее - Департамент), надлежаще извещено, участие не обеспечено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО УК «Управдом» (вх. № 01-2377 от 01.02.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации БГО, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – МКД), расположенным по адресу: Свердловская область, г. Березовский, ул. Красных Героев, д. 20 (торги № 281220/3754339/02 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 08.02.2021 в 17 час. 00 мин., о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 1907 от 03.02.2021) 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 16.02.2021 в 13 час. 00 мин., о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 2414 от 09.02.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование 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 МКД 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 МКД, 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 МКД (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 для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД утверждена и.о. начальника отдела ЖКХ Администрации БГО <...>.

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](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт).

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации объявлено на официальном сайте 28.12.2020 (извещение № 281220/3754339/02).

Заявки на участие в конкурсе принимались с 28.12.2020 по 26.01.2021.

Дата и время вскрытия конвертов – 26.01.2021 с 12:00.

Дата и время окончания рассмотрения заявок - 28.01.2021 до 17:00.

Дата проведения конкурса – 29.01.2021 в 14:00.

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 Протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД на участие в торгах поступило 3 заявки - ООО «УК «Управдом», ООО «Березовская жилищно-эксплуатационная организация», ООО «Управляющая компания «Уют-Сити».

Следовательно, ООО «УК «Управдом» вправе обжаловать любые совершенные организатором торгов действия (бездействие), совершенные при организации и проведении открытого конкурса.

Извещением от 27.01.2021 организатор торгов отказался от проведения открытого конкурса.

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).

Извещение об отказе от проведения открытого конкурса размещено на сайте <https://torgi.gov.ru> 27.01.2021, в то время как жалоба ООО «УК «Управдом» направлена в адрес Свердловского УФАС России 01.02.2021, 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.

ООО «УК «Управдом» в жалобе ссылается на то, что организатор торгов отказался от проведения конкурса в связи с поступлением в его адрес Протокола от 25.01.2021 общего собрания собственников помещений МКД, согласно которому выбран способ управления МКД – управляющей организацией ООО «УК «Управдом». Вместе с тем,

указанный протокол составлен с нарушениями, а именно собственники МКД не уведомлялись о собрании; уведомление о проведении собрания, доведенное до собственников, отличается от переданного в Департамент; бюллетень голосования, первоначально переданный собственникам, отличается от переданного в Департамент; сбор бюллетеней производился до проведения очной части собрания.

Организатор торгов отметил, что 26.01.2021 в его адрес поступили сведения о выборе способа управления МКД, расположенным по адресу: г. Березовский, ул. Красных Героев, д. 20, согласно положениям ЖК РФ - управление управляющей организацией ООО УК «Управдом» (ИНН:6658249206). Во исполнение п. 39 Правил № 75 организатор открытого конкурса 27.01.2021 отказался от проведения открытого конкурса, информация размещена на сайте <https://torgi.gov.ru>, вручена претендентам на участие в открытом конкурсе и направлялась им посредством электронной почты 28.01.2021. Сроки, устанавливаемые п. 39 Правил № 75, соблюдены. В адрес организатора торгов 28.01.2021 от претендента на участие в открытом конкурсе поступили сведения о нарушениях при проведении общего собрания собственников помещений в МКД. Поскольку оценка решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД относится к полномочиям Департамента согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.01.2019 № 44/пр обращение было перенаправлено. Исходя из толкования положений ст.ст. 20, 46 ЖК РФ и судебной практики (Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.09.2013 по делу № А14-2009/2013, решение Арбитражного суда Липецкой области от 14.03.2014 № А36-5491/2013) признание решения собственников помещений в МКД недействительным происходит по инициативе органа регионального государственного жилищного надзора.

Департамент в письменных пояснениях указал, что согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. В соответствии с п. 1 ст. 181.3, п. 5 ст. 181.4 ГК РФ незаконность (недействительность) решения общего собрания может быть установлена исключительно судом. МКД № 20/1 и 20/2 по ул. Красных Героев г. Березовский 14.01.2021 включены в перечень управляемых ООО УК «Кот» МКД реестра лицензий Свердловской области на основании Постановления Администрации БГО от 24.12.2020 № 1092, поскольку ранее организованный конкурс по отбору управляющей организации не состоялся. На данный момент в Департаменте на рассмотрении находятся заявления ООО УК «Управдом» (ИНН 6658249206) о включении указанных МКД в перечень управляемых им МКД реестра лицензий Свердловской области. Заявления поданы на основании Протоколов от 25.01.2021 общих собраний собственников помещений. При этом Департамент при рассмотрении заявлений не уполномочен на оценку (экспертизу) документов на предмет подделки, фальсификации, что подтверждается и судебной практикой (решения Арбитражного суда Свердловской области по делам № А60-43743/2016 и № А60-49120/2016).

В течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД 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 частью 4 настоящей статьи открытый конкурс (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ).

Согласно п. 39 Правил № 75 в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в МКД выбрали способ управления МКД и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

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 МКД,

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).

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

Вместе с тем, Комиссия Свердловского УФАС России считает необходимым пояснить следующее.

Департамент в своих пояснениях ссылается на отсутствие полномочий относительно оценки (экспертизы) документов на предмет подделки, фальсификации, со ссылкой на дела №№ А60-43743/2016, № А60-49120/2016.

Согласно решениям Арбитражного суда Свердловской области от 07.02.2017 по делу № А60-43743/2016, оставленным без изменения Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.05.2017 и Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 25.08.2017, признаны недействительными решения Департамента об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Свердловской области.

В качестве оснований для отказа во внесении изменений в реестр лицензий Свердловской области Департаментом в решениях указано на несоответствие заявления общества и приложенных к нему документов требованиям, установленным п. 3 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ (утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 25.12.2015 № 938/пр), а именно указано, что к заявлениям не приложен договор управления МКД, не приложена копия договора управления, подписанного заявителем с собственниками помещений МКД, обладающего более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Признавая данные решения недействительными, суды ссылаются на совокупность оснований для признания таких решений недействительными, а не на отсутствие полномочий Департамента.

Согласно п.п. 2, 3 ч. 5, п. 3 ч. 6 ст. 20 ЖК РФ должностные лица органов государственного жилищного надзора, являющиеся государственными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством РФ, имеют право проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления МКД в соответствии со ст. 162 ЖК РФ, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения; выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований. Орган государственного жилищного надзора вправе обратиться в суд с заявлением о признании договора управления МКД, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований настоящего Кодекса о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления МКД и о его заключении.

Поступление в орган государственного жилищного надзора 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).

Решение о недоказанности Департаментом действительности принятых им актов не означает отсутствие полномочий последнего, неправильная интерпретация судебных актов приводит к уклонению от осуществления функций Департаментом.

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 Управляющая компания «Управдом» признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации Березовского городского округа нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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