



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобам №№ 066/01/18.1-302/2022, 066/01/18.1-304/2022

17.02.2022

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 24.12.2021 № 500) 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 жилищная компания «Территория» (620072, г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 6/1, кв. 377, далее – ООО «УЖК «Территория»), представитель – <...> (доверенность от 01.02.2022 без номера), <...>;

организатора торгов – Администрация города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации Железнодорожного района (620014, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 24, далее – Администрация г. Екатеринбурга), представители – <...> (доверенность от 09.02.2022 № 7/05/63/20-11), <...> (доверенность от 08.02.2022 № 6/05/63/20);

заинтересованных лиц:

Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101), надлежаще извещен, участие не обеспечено;

Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (123060, г. Москва, ул. Маршала Соколовского, д. 3, эт. 5, пом. II, ком. 2, 4), представитель – <...> (доверенность от 01.01.2022 № 1726н),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобы ООО «УЖК «Территория» (вх. №№ 01-2222, 01-2227 от 02.02.2022) на действия (бездействие)

организатора торгов в лице Администрации г. Екатеринбурга, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Екатеринбург, пр-т Космонавтов, д.д. 11а, 11в (торги №№ 120122/3104074/01, 120122/3104074/02 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 10.02.2022, о чем организатор торгов уведомлен (исх. №№ 1995, 1996 от 03.02.2022) посредством системы электронного документооборота, 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 17.02.2022, о чем уполномоченный орган уведомлен (исх. №№ 26733 от 11.02.2022, 2745 от 14.02.2022) посредством системы электронного документооборота, 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 и ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (далее - МКД) 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 открытый конкурс. В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с

управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение 2 месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

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), согласно пп. 4 п. 3 которых конкурс проводится, если в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию МКД.

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.

Проведение конкурсов по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенными по адресам: г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д.д. 11а, 11в, инициировано Распоряжением Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга от 29.12.2021 № 453/46/63.

Конкурсная документация на открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД утверждена 11.01.2022 заместителем Главы Администрации Железнодорожного района по вопросам жилищного и коммунального хозяйства города Екатеринбурга <...> (далее – Конкурсная документация).

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 12.01.2022 (извещения №№ 120122/3104074/01, 120122/3104074/02).

Заявки на участие в конкурсе принимались с 12.01.2022 по 10.02.2022 17:00.

Дата и время вскрытия конвертов – 11.02.2022 в 11:30.

Дата и время рассмотрения заявок – с 14.02.2022 по 15.02.2022 11:30.

Дата проведения конкурса – 16.02.2022 в 11:30.

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 представленному организатором торгов Журналу регистрации претендентов на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей компании для управления МКД по адресу: г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д.д. 11а, 11в, поступило 2 заявки: ООО «УЖК «Территория» и ООО «УЖК «Территория-Север».

Следовательно, ООО «УЖК «Территория» вправе обжаловать любые совершенные организатором торгов действия (бездействие), совершенные при организации и проведении 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).

Распоряжениями Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга от 28.01.2022 №№ 21/46/63 и 22/46/63 отменены конкурсы по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д.д. 11а, 11в. Сведения об отмене конкурса размещены на сайте <https://torgi.gov.ru> 31.01.2022, в то время как жалобы ООО «УЖК «Территория» направлены в адрес Свердловского УФАС России 02.02.2022, 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 «УЖК «Территория» в жалобах ссылается на то, что обществом были поданы заявки на участие в конкурсе. Однако организатором торгов торги отменены в связи с поступлением в адрес организатора торгов протоколов от 13.11.2020 и от 15.12.2020 № 1/2020 общего собрания собственников помещений. Как следует из комплексного толкования норм ЖК РФ и Правил № 75 для отмены проведения конкурса необходимо два условия: решение общего собрания собственников о выборе способа управления и реализация указанного решения. Согласно общедоступной информации на официальном сайте ДГЖСНСО (<https://nadzor.midural.ru>) ООО «ПИК-Комфорт», руководствуясь протоколом от 13.11.2020 № 1/2020, направляло следующие заявки:

- 30.10.2020 - заявление отозвано;
- 28.12.2020 - принято решение об отказе во внесении изменений в реестр лицензий;
- 28.12.2021 - принято решение об отказе во внесении изменений в реестр лицензий;
- 11.10.2021 - принято решение об отказе во внесении изменений в реестр лицензий.

Иными словами, обладая полномочиями на проверку легитимности принятых на общем собрании собственников решений, ДГЖСНСО пришел к выводу о невозможности включения в реестр ООО «ПИК-Комфорт» на основании протокола от 13.11.2020 № 1/2020 в силу наличия признаков недействительности либо отсутствия заключенного договора управления МКД. Из этого следует, что организатор торгов не имел права отменять конкурс после получения указанного протокола. В силу того, что установленный в ч. 4 ст. 161 ЖК РФ 6-месячный срок на реализацию принятого на общем собрании собственников решения по заключению договора управления с более чем 50% голосов от общего числа собственников истек. ДГЖСНСО обязал орган местного самоуправления провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД.

Соответственно, даже если предположить, что в адрес организатора торгов поступил также договор управления МКД (однако об этом не упомянуто в распоряжении), срок на его заключение пропущен. Более того, на дату отмены проведения конкурса информация о решении ДГЖСНСО о внесении (отказе во внесении) изменений в Реестр по заявлению ООО «ПИК-Комфорт» отсутствует, таким образом у организатора торгов не было оснований для отмены конкурса. Иное противоречит нормам действующего законодательства.

Организатор торгов отметил, что в его адрес поступило письмо ДГЖСНСО (исх. № 29-01-40/49851 от 06.12.2021), согласно которому имеются основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении МКД по адресу: г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д.д. 11а, 11в. На основании указанного письма организатором торгов инициировано проведение конкурса. В адрес организатора торгов 25.01.2022 ООО «ПИК-Комфорт» были представлены протоколы внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД от 13.11.2020 и 05.12.2020 № 1/2020, договоры управления МКД от 13.11.2020 № 630/К1.1, от 11.12.2020 № 99К1.2, а также сведения, что выбранная управляющая организация приступила к управлению МКД (договоры теплоснабжения и поставки горячей воды, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения и на оказание услуг по обращению с ТКО), что послужило основанием для процедуры отмены открытого конкурса по выбору способа управления МКД. Распоряжениями Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга от 28.01.2022 №№ 21/46/63 и 22/46/63 отменены конкурсы по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д.д. 11а, 11в. Таким образом, выбранная собственниками помещений в МКД управляющая организация приступила к управлению МКД, решение общего собрания, на котором был выбран способ управления и управляющая организация, не оспорено и не признано недействительным, также как и договор управления МКД. Решение об отмене конкурса направлено в том числе на соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и управляющей организации, выбранной им для управления МКД, поскольку 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.

ООО «ПИК-Комфорт» указало, что МКД по адресу: г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д.д. 11а, 11в, находится в управлении ООО «ПИК-Комфорт» на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (протоколы № 1/2020 от 13.11.2020 и 05.12.2020), а также договоров управления от 13.11.2020 и 05.12.2020, заключённого между ООО «ПИК-Комфорт» и собственниками помещений в МКД. ООО «ПИК-Комфорт» как выбранная в установленном жилищным законодательством порядке для управления МКД организация, приступила к предоставлению коммунальных услуг потребителям в МКД, для чего заключила договоры поставки коммунальных ресурсов. ООО «ПИК-Комфорт» в судебном порядке (дело № А60-5274/2022) оспаривает решения ДГЖСНСО от 03.12.2021 № 29-05-01/49478, № 29-05-01/49480 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Свердловской области в отношении МКД по адресу: г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д.д. 11а, 11в (дело №№ А60-5274/2022, А60-5275/2022).

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.

ООО «ПИК-Комфорт» в адрес организатора торгов направлены письма (вх. №№ 204/002/63 и 205/002/63 от 25.01.2022), согласно которым собственники МКД по адресу: г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д.д. 11а, 11в, провели общее собрание собственников, оформленное протоколами № 1/2020 от 13.11.2020 и 05.12.2020, где согласно вопросу № 6 повестки дня выбрали управляющую компанию ООО «ПИК-Комфорт». Собственники реализовали способ управления и выбор управляющей организации путем заключения договоров управления на 3 года. Договоры управления являются действующими. Также к указанному письму были приложены следующие документы:

- протоколы № 1/2020 от 13.11.2020 и 05.12.2020 внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д.д. 11а, 11в;
- договоры управления МКД №630/К1.1 от 13.11.2020, № 99/К1.2 от 11.12.2020;
- договор холодного водоснабжения и водоотведения № 1695 от 11.03.2021 с ЕМУП водопроводно-канализационного хозяйства;
- договор теплоснабжения и поставки горячей воды № ТГЭ1812-14015 от 01.12.2020 с ПАО «Т Плюс»;
- договор энергоснабжения № 38513 от 01.01.2021 с АО «Екатеринбургэнергосбыт»;
- договор на оказание услуг по обращению с ТКО по муниципальному образованию г. Екатеринбург № 352932 от 27.10.2020 с ЕМУП «Спецавтобаза».

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).

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. 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) (дело № А60-16830/2021).

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда РФ, изложенной в абз. 5 п. 7.4 постановления 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 отнесенного к компетенции такого собрания вопроса. Данная обязанность 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 создает препятствия для осуществления собственниками помещений в МКД данного права и тем самым приводит к ограничению права собственности указанных лиц, как оно определено в статье 35 (части 1 и 2) Конституции РФ. Соответственно, принятие органом местного самоуправления решения о проведении конкурса и (или) об отказе от его проведения допустимо 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. При этом органы местного самоуправления должны содействовать проведению в должной форме общего собрания.

На основании ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, иное лицо, указанное в данном 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 10 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 (дело № А60-7629/2021).

Таким образом, организатором торгов обоснованно отменены торги, поскольку до проведения конкурса в его адрес поступило письмо ООО «ПИК-Комфорт» о выборе способа управления МКД с приложением протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и договоров управления МКД.

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. Жалобы Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Территория» признать необоснованными.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации Железнодорожного района нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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