

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а тел. 503-155

РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/18.1-534/2022

Резолютивная часть решения оглашена 11.11.2022 года г. Тюмень

В полном объеме решение изготовлено 16.11.2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

«...»

рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи посредством плагина «TrueConf» в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) дело № 072/10/18.1-534/2022 по жалобе ООО «...» (далее также – Заявитель) на действия организатора торгов – администрации (далее также – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, извещение на сайте forgi.gov.ru №22000156410000000001 (далее также – Аукцион, Торги),

в присутствии представителя Организатора торгов: «...»(на основании решения Думы от 19.10.2022 г. №24.).

в отсутствие Заявителя, о дате, времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, уведомлен,

УСТАНОВИЛА:

В Тюменское УФАС России 18.10.2022 (вх. № 7924/22) поступила жалоба ООО «...» на действия организатора торгов – администрации при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, извещение на сайте forgi.gov.ru №22000156410000000001.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, а также частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции закреплено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба Заявителя признана

соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о поступлении указанной жалобы и её содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России по адресу: <https://tyumen.fas.gov.ru/schedulecases>.

В соответствии с частями 11, 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Тюменским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено письмо (исх. № ИВ/4670/22 от 19.10.2022) о приостановлении продажи имущества до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки, о факте поступления жалобы, её содержании, месте и времени её рассмотрения.

Из довода жалобы Заявителя следует, что Организатор торгов, в нарушение п.6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами утвержденных Постановлением Правительства от 06.02.2006 г. № 75 (далее также – Правила №75), в извещении о проведении Торгов объединил 22 многоквартирных дома в 1 лот, при этом земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома не граничат между собой.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы согласился, пояснив, что подготовлены изменения в извещение о проведении Торгов, согласно которым многоквартирные дома разделены на несколько лотов.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сторонами документы, сведения и материалы, принимая во внимание в том числе, пояснения лиц, участвующих в деле, установила следующее.

В соответствии с п.6 ч.1 ст.14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон о местном самоуправлении) к вопросам местного значения сельского поселения относится организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством .

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75.

В соответствии с ч. 4.1. ст. 161 ЖК РФ информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (ПП РФ №909 от 10 сентября 2012 г.) не менее чем за 30 дней до окончания срока подачи заявок.

Согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке,

установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации регламентируется Правилами №75.

Комиссией Управления в ходе рассмотрения материалов дела было установлено следующее.

Распоряжением администрации №75 от 25.08.2021 г. ООО «...» было определено в качестве управляющей организации по управлению многоквартирными домами, расположенными по следующим адресам:

1. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.15а;
2. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Совхозная, д.4;
3. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, пер. Пионерский, д.9а;
4. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.6;
5. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.4а;
6. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Сибирская, д.14;
7. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.9;
8. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.13;
9. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д. 14;
10. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.11;
11. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.15;
12. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Парковая, д.1;
13. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Парковая, д.2;
14. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Парковая, д.3;
15. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Парковая, д.4;
16. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Парковая, д.5;
17. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.1;
18. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.2;
19. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.3;
20. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, пер. Пионерский, д.4;
21. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, пер. Пионерский, д.6;
22. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, пер. Пионерский, д.7а
(далее также – МКД), -

сроком на один год, что следует из направленного Государственной жилищной инспекцией Тюменской области в адрес Организатора торгов уведомления о необходимости проведения открытого конкурса либо временной управляющей организации от 26.09.2022 г. №10232/22.

В связи с истечением срока действия полномочий ООО «...» по управлению МКД, администрацией распоряжением №72 от 27.09.2022 г. «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными

домами, расположенными по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Горьковское муниципальное образование» (далее также – Распоряжение №72 от 27.09.2022 г.), было принято решение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.

Организатор торгов 03.10.2022 г. на сайте www.torgi.gov.ru разместил извещение №22000156410000000001 о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления, многоквартирными домами (далее также – Извещение), которые содержат следующие сведения:

дата и время начала подачи заявок: 04.10.2022 г. в 00 часов 00 минут(мск+2);

дата и время окончания подачи заявок: 04.11.2022 г. в 00 часов 00 минут (мск +2).

Следует отметить, что в информационном сообщении, подгруженном в текстовом формате к Извещению, содержатся следующие сведения:

дата и время начала подачи заявок: 04.10.2022 г. в 00 часов 00 минут(мск+2);

дата и время окончания подачи заявок: 04.11.2022 г. в 00 часов 00 минут (мск +2);

дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: 05.11.2022 15 часов 00 минут (МСК+2);

дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе: 06.11.2022 11 часов 00 минут (МСК +2);

дата и время проведения конкурса: 07.11.2022 13 часов 00 минут (МСК +2);

предмет торгов по лоту № 1(описание лота): право на управление общим имуществом собственников помещений следующих многоквартирных домов:

1. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.15а;
2. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Совхозная, д.4;
3. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Сибирская, д.14;
4. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.9;
5. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.13;
6. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д. 14;
7. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.11;
8. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.15;
9. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Парковая, д.1;
10. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Парковая, д.2;
11. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Парковая, д.3;
12. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Парковая, д.4;

13. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Парковая, д.5;
14. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.1;
15. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.2;
16. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.3;
17. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.4а;
18. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.6;
19. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, пер. Пионерский, д.4;
20. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, пер. Пионерский, д.6;
21. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, пер. Пионерский, д.7а;
22. Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, пер. Пионерский, д.9а.

Следовательно, Организатор торгов в информационном сообщении, подгруженном в текстовом формате к Извещению, включил в один лот право на управление общим имуществом собственников помещений 22 многоквартирных дома.

В соответствии с п.6 Правил №75 конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Так, в ходе исследования материалов дела, Комиссией Тюменского УФАС России установлено, что общая площадь МКД, право на управление общим имуществом которых выставлено на Торги составляет 21 242,94 квадратных метра. Следовательно, общая площадь жилых и нежилых помещений МКД не превышает 100 тыс. кв. метров.

Вместе с тем, из представленной в материалы дела публичной кадастровой карты с. Горьковка, следует, что МКД расположены на земельных участках, которые не граничат друг с другом.

Так, на граничащих земельных участках расположены только многоквартирные дома, имеющие следующие адреса:

- Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.15а;
- Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Молодежная, д.15;
- Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.4а;

Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, ул. Школьная, д.6;

Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, пер. Пионерский, д.7;

Тюменская область, Тюменский район, с. Горьковка, пер. Пионерский, д.9а, -

остальные многоквартирные дома, расположены на земельных участках, которые не являются смежными друг с другом.

Таким образом, Организатор торгов, в нарушение требований п.6 Правил №75 включил в один лот, право на управление общим имуществом многоквартирных домов, которые расположены на земельных участках, которые не имеют общих границ.

Следовательно, доводы Заявителя о том, что Организатор торгов, в нарушение п.6 Правил №75 в извещении о проведении Торгов объединил 22 многоквартирных дома в 1 лот, при этом земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома не граничат между собой, находят свое объективное подтверждение.

Следует отметить, что Организатор торгов, вменяемые ему нарушения признал, предоставил проект изменений в извещение о проведении Торгов, согласно которым многоквартирные дома разделены на несколько лотов. Вместе с тем, изменения в извещение о проведении Торгов не размещены на сайте www.torgi.gov.ru, и, как следствие, действия по устранению выявленных нарушений не были доведены Организатором торгов до конца.

Таким образом, у антимонопольного органа имеются основания для выдачи обязательного для исполнения предписания с целью устранения выявленных нарушений действующего законодательства РФ.

С учётом вышеизложенного, исследовав представленные сторонами документы и сведения и заслушав пояснения представителей, участвовавших в рассмотрении жалобы, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу:

1) о наличии в обжалуемых действиях Организатора торгов нарушения п.6 Правил №75, выразившихся в объединении 22 многоквартирных домов в 1 лот, при этом земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома не граничат между собой.

2) о наличии основания для выдачи обязательного для исполнения предписания.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тюменского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «...» на действия организатора торгов – администрации при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, извещение на сайте torgi.gov.ru №22000156410000000001, обоснованной.

2. Признать в действиях администрации нарушение п.6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» утвержденных Постановлением Правительства от 06.02.2006 г.№ 75.

3. Выдать администрации предписание об устранении выявленных нарушений.

4. Передать материалы дела № 072/10/18.1–534/2022 уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

«...»

В соответствии с ч. 23 статьей 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.