

РЕШЕНИЕ №272-Т/2018

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

03 октября 2018 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Бжассо К.Р. - заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены комиссии:

Сафронова О.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Довлатов А.Н.- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу ООО «ПрофиМастер» (вх. № 10354 от 24.09.2018 г.) на действия (бездействие) Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса Администрации МО г. Краснодар при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 180918/15706026/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), в присутствии представителя Организатора торгов Б.Г.В. (доверенность № 12473/25 от 02.10.2018), в присутствии представителя Заявителя Г.А.А. (доверенность б/н от 14.09.2018), Комиссия

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба ООО «ПрофиМастер» на действия (бездействие) Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса Администрации МО г. Краснодар при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 180918/15706026/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 03.10.2018 года в 14-00 часов по адресу: г.Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы считает, Организатор торгов неправомерно принял решение об отказе от проведения открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным в г. Краснодаре (участок 251) лот № 9.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает, доводы необоснованными и противоречащими фактическим обстоятельствам дела.

Комиссия по делу №272-Т/2018, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Департаментом городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар (далее - ДГХ и ТЭК) 18.09.2018 на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу www.torgi.gov.ru размещено извещение № 180918/15706026/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в следующих домах: Лот № 1 - ул. Гидростроителей, 62, корпус № 1; Лот № 2 - ул. Западный Обход, 39/1, корпус № 7; Лот № 3 - ул. Западный Обход, 42/3, корпус № 1; Лот № 4 - ул. Зиповская, 34, корпус № 1; Лот № 5 - ул. им. Петра Метальникова, 26; Лот № 6 - ул. Коммунаров, 270, Корпус № 1; Лот № 7 - ул. Московская, 118, корпус № 1; Лот № 8 - ул. Невкипелого 24/2, корпус №1; Лот № 9 - участок №251; Лот № 10 - хутор Ленина, ул. Наримановская, 10, корпус № 4.

Согласно извещению: - дата вскрытия конвертов 22.10.2018; - дата рассмотрения заявок 24.10.2018. - дата проведения конкурса 26.10.2018.

На 02.10.2018 по всем лотам поступили заявки на участие в конкурсе от управляющих организаций: ООО «ЮгЖилСервис», ООО

«ПрофиМастер», а по лоту № 2 также от ООО УК «Мирный». В соответствии с пунктом 39 постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - постановление № 75), если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления, конкурс по данному дому не проводится. Согласно подпункту 2 пункта 3 постановления № 75 принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления считается не реализованным в следующих случаях: собственниками не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (при выборе управляющей организации); большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (при выборе непосредственного способа управления); 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 (при создании ТСЖ, ЖСК).

На основании вышеизложенного, для принятия решения об отказе от проведения конкурса необходимо подтвердить: 1) выбор способа управления в доме (протокол общего собрания), 2) реализацию способа управления (заключение договора управления с большинством собственников помещений).

Согласно пункту 20 раздела VI конкурсной документации, в подтверждение правомерности выбора способа управления на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме и реализации данного способа управления, необходимо до дня проведения конкурса предоставить в ДГХ и ТЭК (ул. Красная, 122, каб. № 136) или в муниципальное казенное учреждение муниципального образования город Краснодар «Горжилхоз» (ул. Товарная, 4, кабинет № 8): копию протокола общего собрания о выборе способа управления, копию договора управления; информационную справку о количестве заключенных договоров управления.

Согласно представленным 18.09.2018 в ДГХ и ТЭК протоколу общего собрания собственников от 17.09.2018 и договору управления с собственниками помещений в доме по участку № 251 собственниками помещений на общем собрании выбрана управляющая организация ООО «Губернский».

Согласно справки управляющей организации договоры управления заключены с 100 % собственников помещений. На основании представленных документов, ДГХ и ТЭК 19.09.2018 подготовлено извещение об отказе от проведения конкурса по выбору управляющей организации в доме по участку № 251, которое 19.09.2018 в установленном порядке размещено на сайте www.torgi.gov.ru.

В соответствии с постановлением № 75 (с учетом решений Верховного Суда РФ от 10.08.2009 и 13.10.2009) право выбрать способ управления и обязанность заключить договор управления относится к действиям собственников помещений в доме. Других требований к собственникам помещений законодательством не предъявляется. Требования, указанные в жалобе ООО «ПрофиМастер» (а именно: заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, включение дома в реестр лицензий управляющей организации, размещение информации в системе ТИС ЖКХ) относятся к действиям управляющей организации, которые она обязана выполнить после заключения договора с собственниками помещений.

Данные требования управляющая организация выполняет в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, внесение изменений в реестр лицензий управляющей организации осуществляется соответствующими органами (ресурсоснабжающими организациями, государственной жилищной инспекцией Краснодарского края) также в порядке и сроки, предусмотренные для них законодательством.

ООО «Губернский» направлены соответствующие письма в ресурсоснабжающие организации, в государственную жилищную инспекцию Краснодарского края для внесения необходимых изменений (копии прилагаются). В настоящее время дополнительные соглашения к договорам между ресурсоснабжающими организациями и ООО «Губернский» в части включения в договоры дома по участку № 251 подписаны частично.

Решением государственной жилищной инспекции Краснодарского

края от 24.08.2018 ООО «Губернский» отказано во внесении изменений в реестр лицензий (по договору с застройщиком) в связи с не выполнением требований о размещении информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ).

Повторно ООО «Губернский» направили документы в ГЖИ 18.09.2018 (по договору с собственниками помещений). Требование о размещении информации в ГИС ЖКХ управляющей организацией не может быть выполнено по причине отсутствия адреса данного многоквартирного дома в федеральной информационной автоматизированной системе (далее - ФИАС), так как адрес дома некорректный - участок № 251.

По информации департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар внести в ФИАС аналогичные адреса не представляется возможным в виду отсутствия элемента улично-дорожной сети.

В целях урегулирования проблемных вопросов, возникающих при присвоении адресов объектам адресации, постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 24.07.2017 № 3108 создана соответствующая рабочая группа.

На очередном заседании рабочей группы 18.09.2018 был повторно вынесен вопрос о присвоении адресов объектам адресации, не имеющим в своей структуре элемента улично-дорожной сети, было предложено подготовить материалы, необходимые для наименования территорий, где отсутствуют элементы улично-дорожной сети. Для наименования элементов улично-дорожной сети в данном массиве необходим проект планировки территории, который должен соответствовать генеральному плану муниципального образования город Краснодар, утвержденному решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15. Однако местным бюджетом на 2018 год и плановый период 2019-2020 годов средства на планировочную документацию в отношении указанного земельного участка не предусмотрены. На основании вышеизложенного, считаем, что собственниками помещений в доме по участку № 251 на общем собрании 17.09.2018 способ управления многоквартирным домом выбран и реализован путем заключения договора управления от 17.09.2018 с управляющей организацией ООО «Губернский».

Отсутствие адреса дома в системе ГИС ЖКХ, а также договоров с

некоторыми ресурсоснабжающими организациями, невключение дома в реестр лицензий управляющей организации не могут влиять на отказ от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с пунктом 39 постановления № 75.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ПрофиМастер» Миц Дмитрия Евгеньевича на действия (бездействие) Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса Администрации МО г. Краснодар при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 180918/15706026/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии

К.Р. Бжассо

Члены Комиссии:

А.Н. Довлатов

О.А. Сафронова

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.