

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы ООО «Альфа-Инспект»

Резолютивная часть решения оглашена «02» марта 2023

В полном объеме решение изготовлено «07» марта 2023 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В отсутствие представителя ООО «Альфа-Инспект» (далее – Заявитель) и представителя Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов), надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте проведения комиссии.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Альфа-Инспект» (вх. №3526/23 от 13.02.2023) на действия Организатора торгов – Администрация Выборгского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №22000163550000000005 лот № 1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000163550000000005, опубликовано на сайте торгов <http://torgi.gov.ru>.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу - Право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, улица Манчестерская, дом 3, корпус 2, строение 1.

По мнению Заявителя, организатор торгов допустил нарушение требований части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), т.к. в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не разместил извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения не провел в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

Организатор торгов указал, что нарушение сроков опубликования извещения о проведении конкурса было осуществлено в связи с необходимостью получения дополнительной информации.

Конкурс по отбору управляющей компании проводится в соответствии с постановлением 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 –Правила).

Согласно части 4 статьи 161 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 и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ установлено, что в течение двадцати 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 сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

В отношении указанного многоквартирного дома Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию ООО «Специализированный застройщик «Созидание» 31.10.2022.

На основании изложенного, администрацией было издано распоряжение №748-р от 08.11.2022 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом.

Для подготовки конкурсной документации администрацией направлялись запросы о представлении документации для формирования технического задания (в части расчета платы за содержание лифтового оборудования) в адрес застройщика однако требуемая информация не была получена.

Организатор торгов в письменных пояснениях указал, что у него отсутствовала возможность размещения извещения и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в сроки, установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ в силу отсутствия необходимых для подготовки конкурсной документации сведений и документов.

21.11.2022 письмом №520/ф Выборгским РЖА был направлен запрос в адрес ООО «Специализированный застройщик «Созидание» о предоставлении информации об исходных данных по МКД для подготовки проектной документации для проведения конкурса (копия технического паспорта жилого дома, поэтажные планы, ведомости площадей, техническая характеристика лифтового оборудования). Также был направлен запрос в службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по вопросу предоставления технической документации лифтового оборудования. Однако в разумный срок данная информация не была представлена Организатору торгов для подготовки конкурсной документации.

В связи с изложенным, сроки проведения открытого конкурса были изменены. (Распоряжение №815-р от 30.11.2022).

Несвоевременная организация уполномоченным органом местного самоуправления открытых конкурсов обусловлена необъективными причинами. Отсутствие системы взаимодействия между органами власти не может являться основанием для несоблюдения требований части 13 статьи 161 ЖК РФ.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что извещение о проведении конкурса было опубликовано 30.11.2023.

Дата начала и окончания подачи заявок с 01.12.2022 г. по 27.01.2023г.

Дата проведения конкурса: 09.02.2023.

Согласно протоколу №2/2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 07.02.2023, Заявитель подал заявку и был допущен до участия.

Протоколом №3/3 от 09.02.2023 конкурс был признан несостоявшимся в связи со снижением более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса (Пункт 77 Правил).

Неисполнение Организатором торгов возложенной ЖК РФ обязанности по соблюдению конкурентного доступа управляющих организаций к управлению многоквартирными домами - новостройками, в частности, непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в срок установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ, препятствует доступу управляющих компаний к управлению указанным МКД, что может привести к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами и ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге. Также такие действия (бездействие) создают преимущественные условия деятельности на товарном рынке управляющей организации от застройщика, которое вследствие непроведения Организатором торгов в установленные ЖК РФ сроки конкурса (затягивания процедуры проведения конкурса) продолжает управлять МКД вне конкуренции.

Руководствуясь частями 4 и 21 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Альфа-Инспект» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов — Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга нарушение части 13 статьи ЖК РФ.
3. Предписание не выдавать.