

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1748/2022

26 октября 2022 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

...

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Высотник» (вх. № 15882/22 от 11.10.2022) на действия Администрации Калининского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании по обслуживанию многоквартирного дома: г. Новосибирск, Калининский район, ул. Богдана Хмельницкого, 8/2 (торги № 010922/3157568/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>, лот № 1),

в присутствии ...

в отсутствие ...

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО УК «Высотник» (вх. № 15882/22 от 11.10.2022) на действия Администрации Калининского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании по обслуживанию многоквартирного дома: г. Новосибирск, Калининский район, ул. Богдана Хмельницкого, 8/2 (торги № 010922/3157568/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>, лот № 1).

Заявитель сообщает следующее.

07.10.2022 г. состоялся конкурс по отбору управляющей компании по обслуживанию многоквартирного дома: г. Новосибирск, Калининский район, ул. Богдана Хмельницкого, 8/2, лот № 1, о чем свидетельствует Протокол № 010922/3157568/01-2 от 07.10.2022 г., размещенный на портале torgi.gov.ru. Причиной проведения конкурса стал отказ ранее действующей управляющей компании от обслуживания данного дома, в результате чего с сентября 2022 года дом находился без какого-либо управления.

Согласно указанному Протоколу победителем конкурса объявлена организация - УК «Профсервис» (ИНН5402050811) с ценой годового обслуживания дома 1301627,20 руб. ООО УК «Профсервис» - является единственным участником торгов.

«04» октября 2022 года, собственники помещений в многоквартирном доме № 8/2 по ул. Богдана Хмельницкого, г. Новосибирска, т.е. до дня проведения открытого конкурса - выбрали способ управления данным домом, подписали Договор управления с ООО УК «Высотник».

06.10.2022 года ООО УК «Высотник» направило в ГЖИ по Новосибирской области

заявку на включение дома в реестр лицензий УК, а также направило в адрес организатора торгов уведомление о необходимости отказа от проведения торгов по данному дому в связи с выбранным способом управления и его реализацией собственниками помещений в доме (о чем свидетельствует соответствующее письмо с отметкой Администрации Калининского района г. Новосибирска в получении документов).

Несмотря на все вышеизложенное, Администрация Калининского района г. Новосибирска признает конкурс несостоявшимся (в связи с тем, что с заявкой обратился только 1 заявитель) и объявляет единственного участника - победителем торгов. Проводя открытый конкурс, организатором торгов допущено существенное нарушение положений п. 39 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление Правительства № 75), который гласит:

«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».

Проводя открытый конкурс при указанных обстоятельствах, Администрация Калининского района принижает право собственников помещений в многоквартирном доме на выбор способа управления и управляющей организации, закрепленное нормами ст. 44-46 ЖК РФ, а также грубо нарушает требования п. 39 Постановления Правительства № 75, чем превышает свои полномочия путем неисполнения прямого указания Закона.

Администрация Калининского района г. Новосибирска представила следующие возражения на доводы жалобы ООО УК «Высотник».

В соответствии с конкурсной документацией вскрытие конвертов претендентов на участие в конкурсе было определено 03.10.2022 года. На эту дату в конкурсную комиссию поступила одна заявка от единственного претендента ООО УК «ПрофСервис», что подтверждается протоколом вскрытия конвертов от 03.10.2022 № 010922/315768/01-1. Рассмотрение заявок проводилось согласно конкурсной документации 07.10.2022. В силу п. 71 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 в случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом. Данное требование и было выполнено организатором конкурса, что подтверждается протоколом рассмотрения заявок 07.10.2022 № 010922/315768/01-2.

Утверждение подателя жалобы ООО УК «Высотник» о том, что организатором конкурса были нарушены требования п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса не соответствует действительным

обстоятельствам дела. Согласно данной норме, 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. Организатор конкурса не проводил этого конкурса. Все конкурсные процедуры закончились на этапе рассмотрения заявок. При этом, конкурсная комиссия не имела права учитывать уведомление ООО УК «Высотник» о том, что в ГЖИ НСО он направил 06.07.2022 года протокол общего собрания о выборе данной управляющей компании в качестве управляющей организации для дома по ул. Б.Хмельницкого, 8/2, так как на момент рассмотрения заявок собственниками жилья хоть и был выбран способ управления, однако этот способ не был реализован в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Системный анализ норм жилищного законодательства, а также судебная практика при разрешении споров по вопросу реализации способа управления основывается на следующих выводах.

Для управления домом нужна лицензия, выданная органом ГЖН на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ (ч. 1 ст. 192 ЖК РФ). Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений и может быть изменён в любое время на основании решения собрания.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, решения общего собрания оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными приказом Минстроя РФ от 25.12.2015 № 937/пр. При этом, сведения о многоквартирных домах, которыми управляет лицензиат, подлежат размещению в системе (ч. ч. 1, 2 ст. 198 ЖК РФ). В случае изменения перечня домов, которыми управляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления, лицензиат в течение трёх рабочих дней с даты изменений обязан разместить эти сведения в системе и направить в орган государственного жилищного надзора.

В силу ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ управляющая организация в течение пяти дней с момента получения решений и протокола общего собрания собственников обязана направить эти документы в орган государственного жилищного надзора, который внесёт изменения в реестр лицензий субъектов РФ. Такие изменения считаются подтверждением реализации выбранного способа управления многоквартирным домом.

Орган государственного жилищного надзора после получения сведений вносит изменения в реестр лицензий субъекта РФ в течение десяти рабочих дней (п. 4 приказа Минстроя РФ от 25.12.2015 № 938/пр).

Согласно ч. 4 ст. 198 ЖК РФ, при выполнении требований о размещении указанных сведений в системе и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий, управляющая организация имеет право приступить к выполнению обязательств по договору управления многоквартирным домом только с даты внесения таких изменений.

Следовательно, когда возникает вопрос о реализации способа управления собственниками помещений в спорных многоквартирных домах, управляющая организация должна доказать, что собственники выбрали и реализовали способ

управления. В данном случае управляющая компания указала, что она заключила договор с собственниками помещений в доме на основании решения общего собрания собственников помещений, но этого было недостаточно. На момент рассмотрения заявок 07.10.2022 года ГЖИ НСО не внесло изменений в реестр лицензий данный дом.

Таким образом, на момент рассмотрения заявок податель жалобы ООО УК «Высотник» не выполнил требований законодательства и не предоставил сведений, однозначно доказывающих, что способ управления был реализован. В связи с вышеизложенным, конкурсная комиссия признала, что избранный собственниками способ управления домом по ул. Б.Хмельницкого, 8/2 не реализован на момент проведения конкурсных процедур и выполнила требования п. 71 Правил, передав проект договора единственному претенденту, признав конкурс несостоявшимся.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

01.09.2022 Администрацией Калининского района г. Новосибирска объявлено о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Б. Хмельницкого, д. 8/2, Лот №1.

Срок подачи заявок 02.09.2022 – 03.10.2022.

На участие поступила одна заявка ООО УК «Профсервис». 07.10.2022, согласно протоколу рассмотрения заявок № 010922/3157568/01-2, аукцион признан несостоявшимся, принято решение передать единственному участнику конкурса договор для заключения.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ, в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса на своём официальном сайте. Затем, не позднее, чем в течение сорока дней в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для такого МКД.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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. Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75.

В силу абзаца 1 пункта 39 Правил проведения открытого конкурса, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Исходя из смысла частей 1, 2 статьи 192 ЖК РФ, организации управляют многоквартирными домами на основании соответствующей лицензии, выданной органом Государственной жилищной инспекции. Под деятельностью по управлению домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг на основании договора с собственниками помещений.

Согласно статье 198 ЖК РФ, сведения о многоквартирных домах, которыми управляет лицензиат, подлежат размещению в ГИС ЖКХ. В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления управляющей организацией в течение трёх рабочих дней со дня изменений обязана разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган Госжилнадзора. Ведомство вносит изменения в реестр лицензий субъекта РФ.

Согласно части 7 статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация приступает к управлению домом не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления при условии, что информация об этом размещена в ГИС ЖКХ, а орган Госжилнадзора внёс изменения в реестр лицензий.

Новосибирским УФАС России установлено, что в системе ГИС ЖКХ и в реестре лицензий субъектов РФ отсутствует лицензия ООО УК «Высотник» на управление многоквартирным домом по адресу г. Новосибирск, ул. Б. Хмельницкого, д. 8/2. 07 октября 2022 г., то есть на момент рассмотрения заявок на участие в конкурсе, данные сведения также отсутствовали в реестре лицензий.

Следовательно, на момент проведения конкурса, у администрации Калининского района г. Новосибирска отсутствовали сведения о том, что информация о способе управления многоквартирным домом по адресу г. Новосибирск, ул. Б. Хмельницкого, д. 8/2 внесена в лицензию ООО УК «Высотник».

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме вправе в любое время выбрать или изменить способ управления домом на общем собрании, в том числе выбрать новую управляющую организацию. В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ, договор управления с управляющей организацией должны подписать собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов в доме.

При рассмотрении жалобы, представитель ООО УК «Высотник» подтвердил, что на момент проведения конкурса организацией еще не были заключены договоры с собственниками помещений многоквартирного дома по адресу г. Новосибирск, Калининский район, ул. Богдана Хмельницкого, д. 8/2, в администрацию Калининского района г. Новосибирска был представлен только протокол общего собрания собственников помещений, реестр собственников, а также информация о том, что данные сведения переданы в ГЖИ НСО.

Следовательно, несмотря на то, что на момент проведения Администрацией Калининского района г. Новосибирска конкурса открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Б. Хмельницкого, д. 8/2, Лот № 1, собственниками указанного многоквартирного дома уже был выбран способ управления, тем не менее, на момент рассмотрения заявок, организатор не мог учитывать уведомление ООО УК «Высотник» о том, что 06 июля 2022 г. ООО УК «Высотник» уже направило в ГЖИ НСО протокол общего собрания о выборе ООО УК «Высотник» в качестве управляющей организации для дома по ул. Б.Хмельницкого, д. 8/2, так как способ управления данным многоквартирным домом не был реализован.

Таким образом, в действиях Администрации Калининского района г. Новосибирска не установлено нарушений порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО УК «Высотник» (вх. № 15882/22 от 11.10.2022) на действия Администрации Калининского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании по обслуживанию многоквартирного дома: г. Новосибирск, Калининский район, ул. Богдана Хмельницкого, 8/2 (торги № 010922/3157568/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>, лот № 1) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.