

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по делу №046/10/18.1-221/2022

Резолютивная часть решения оглашена 06 июня 2022 года.

Решение в полном объеме изготовлено 09 июня 2022 года. г.Курск

Состав Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов (далее – Комиссия):	председатель Комиссии, член Комиссии, член Комиссии,
Заявитель	ООО «Управляющая компания Э...» (далее – ООО «УК Э...»)
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей заявителя	(по доверенности, личность удостоверена)
Организатор торгов	Администрация Курского района Курской области
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей заказчика	(по доверенности, личность удостоверена)
Форма торгов	Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами №280422/0194918/01
Предмет торгов	право заключения договоров управления многоквартирными домами д.Халино Клюквинского сельсовета Курского района Курской области, ул.Ачкасова, дома №4,5,6,7,8,9,10,11
Информация о торгах размещена	28.04.2022г. на сайте forgi.gov.ru и на официальном сайте Администрации Курского района Курской области kursk.rkursk.ru
Даты начала и окончания подачи заявок	С 29.04.2022г. по 30.05.2022г.
Дата проведения процедур вскрытия конвертов,	

рассмотрения
заявок и
проведения
конкурса,
установленная
конкурсной
документацией

30.05.2022г.

Торги отменены

26.05.2022г. Постановлением Администрации Курского района Курской области №834 от 25.05.2022г.

Основания и
причина отмены
торгов

В соответствии с протоколами от 23.05.2022 общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: Курская область, Курский район, Клюквинский сельсовет, д. Халино, ул. Ачкасова, дома № 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 о выборе способа управления многоквартирными домами – управляющей организации ООО «Ж...» и заключенными договорами управления указанными многоквартирными домами, заключенный между собственниками помещений и управляющей организацией.

Заседание проведено дистанционно с использованием видеоконференц-связи по ссылке: <https://fas3.tconf.rt.ru/c/3244063159>

Доводы жалобы:

1. По мнению заявителя, организатором торгов в извещении и конкурсной документации открытого конкурса не содержатся сведения и информация, указание которых в документации о торгах является обязательным в силу требований Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Правила).

А именно, по мнению заявителя, в извещении организатором торгов не указаны сведения, предусмотренные подпунктами 3,4,5,6 п.38 Правил:

3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и

другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг;

б) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

В конкурсной документации отсутствуют сведения, предусмотренные подпунктами 1,4,8,10,11,12,16 пункта 41 Правил, а также п. 42 Правил.

А именно:

1) акт по форме согласно приложению N 1;

4) перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг;

8) форма заявки на участие в конкурсе согласно приложению N 4 и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению;

10) требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг;

11) срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями раздела IX настоящих Правил договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные

услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату;

12) размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу;

16) проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Согласно п.42 Правил, размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца.

2. 27.05.2022г. ООО «УК Э...» в материалы дела представлено уточнение доводов жалобы, согласно которым, по мнению заявителя, Администрацией Курского района Курской области решение об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, по основанию, указанному Администрацией, было принято неправомерно, и противоречит требованиям ч.2 ст. 163 ЖК РФ.

По сведениям ООО «УК Э...», более половины помещений в каждом из многоквартирных жилых домов, управление которыми является предметом торгов, находится в собственности РФ. Согласно ч.2 ст.163 ЖК РФ, управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется исключительно на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в соответствии с Порядком.

3. 06.06.2022г. ООО «УК Э...» в материалы дела представлено дополнение к жалобе, в котором заявитель указывает, что в конкурсной документации имеются разночтения, в частности, из содержания извещения, документации и приложений к документации не представляется возможным однозначно определить порядок предоставления и оплаты коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирных домов.

Администрация Курского района Курской области **возражала против** доводов жалобы заявителя.

В письменных возражениях, представленных по доводу жалобы №1, Администрация пояснила, что извещение и конкурсная документация оформлены, по мнению Администрации, в соответствии с требованиями законодательства РФ, все пункты извещения и конкурсной документации, предусмотренные Правилами, в

документации о торгах содержатся. Некоторые недочеты не являются значительными.

С доводом жалобы №3 Администрация согласилась.

В отношении довода жалобы №2 Администрация пояснила следующее:

В соответствии с Правилами, Администрация Курского района Курской области постановлением от 25.05.2022г. №834 «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» отменила проведение Конкурса в связи с выбором собственниками помещений способа управления и реализацией решения о выборе способа управления по многоквартирным домам, расположенным по адресам: Курская область, Курский район, Клюквинский сельсовет, д.Халино, ул.Ачкасова, дома № 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

ООО «Ж...» в Администрацию до даты проведения открытого конкурса были представлены:

- письмо ООО «Ж...» (вх.№В-3752 от 23.05.2022г.), которым Общество уведомляет Администрацию о том, что собственники помещений жилых домов, расположенных по адресам: Курская область, Курский район, Клюквинский сельсовет, д.Халино, ул.Ачкасова, дома № 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, определились со способом управления многоквартирными домами и реализовали решения о выборе способа путем заключения договоров по управлению указанными домами ООО «Ж...».

– копии заявлений о включении в реестр лицензий, направленные ООО «Ж...» в Государственную жилищную инспекцию Курской области.

Как пояснила Администрация, состав собственников помещений многоквартирных домов Администрации не известен. Также, Правилами не предусмотрено проведение органом местного самоуправления мероприятий по проверке правомерности проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и заключения ими договоров управления. Администрация не вправе давать оценку правомерности проведения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов, а также оценку юридической силы договоров управления многоквартирными домами. В этой связи, согласно пояснений Администрации, предоставленные ООО «Ж...» документы являлись достаточным основанием для отказа от проведения конкурса, в соответствии с ЖК РФ.

В ходе рассмотрения дела Комиссией Курского УФАС России по собственной инициативе, а также по ходатайству ООО «УК Э...» у Государственной жилищной инспекции Курской области были истребованы:

- реестр собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: Курская область, Клюквинский сельсовет, д.Халино, ул.Ачкасова, дома №4,5,6,7,8,9,10,11,

- решения и протоколы собраний собственников помещений многоквартирных домах расположенными по адресам: Курская область, Клюквинский сельсовет, д.Халино, ул.Ачкасова, дома №4,5,6,7,8,9,10,11, со всеми приложениями, по вопросу выпора управляющей организацией ООО «Ж...».

- доверенности, иные документы, подтверждающие право принятия решения о выборе управляющей организации от имени собственников помещений указанных многоквартирных домов (при наличии),
- договоры управления ООО «Ж...», заключенные с собственниками помещений указанных многоквартирных домов.
- копия лицензия ООО «Ж...» на управление многоквартирными домами.

Указанные документы были представлены в материалы дела 03.06.2022г.

Рассмотрев доводы сторон, оценив материалы дела, Комиссия установила следующее:

1. Довод жалобы №1 Комиссия признает обоснованным в части нарушения организатором торгов порядка размещения информации, предусмотренной пп.12 п.41, п.42 Правил. Иные сведения и информация, об отсутствии которых заявителем заявлено в указанном доводе жалобы, в извещении и конкурсной документации организатора торгов размещены.

2. Довод жалобы №2 Комиссия признает обоснованным.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, 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.

При этом, согласно п. 39 Порядка 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.

Вместе с тем, как установлено ч.2 ст.163 ЖК РФ, управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Таким образом положениям части 2 статьи 163 ЖК РФ прямо предусмотрена

обязанность органа местного самоуправления проводить открытый конкурс при выборе управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом в случае, если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в таком доме составляет более чем пятьдесят процентов.

Согласно сведениям и документам, полученным от Государственной жилищной инспекции Курской области, действительно, собственником более 50 процентов помещений в каждом из многоквартирных домов, расположенных по адресам: Курская область, Курский район, Клюквинский сельсовет, д. Халино, ул. Ачкасова, дома № 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, является РФ в лице Министерства обороны РФ. Следовательно, доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в каждом многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов.

При таких обстоятельствах, выбор управляющей организации указанных многоквартирных домов, возможен только по результатам открытого конкурса.

При этом положениями ст. 163 ЖК РФ возможность отмены такого открытого конкурса по основаниям п. 39 Порядка, не предусмотрена.

3. Довод жалобы №3 не оспаривается организатором торгов, Комиссией также признается обоснованным.

В связи с изложенным, Комиссия признает организатора торгов нарушившим требования ст.ст. 161, 163 ЖК РФ, пп. 12 п.41 п.42 Порядка.

Кроме того, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

В силу ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, действия (бездействие) органа местного самоуправления по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленных законодательством порядке и случаях содержат признаки нарушения ст. 15 ФЗ "О защите конкуренции".

На основании изложенного, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь статьей 15, 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания Э...» обоснованной в части.
2. Признать организатора торгов – Администрацию Курского района Курской области нарушившей требования ст.ст.161,163 ЖК РФ, пп.12 п.41, п.42 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".
3. В связи с тем, что открытый конкурс отменен организатором торгов, предписание об устранении допущенных нарушений не выдавать.
4. Передать материалы дела в соответствующее структурное подразделение Курского УФАС России для принятия решения наличия (отсутствия) в действиях Администрации Курского района Курской области нарушения требований ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".
5. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Курского УФАС России для принятия решения о возбуждении административного производства по установленным фактам нарушения требований законодательства.
6. Направить копию решения в адрес Государственной жилищной инспекции Курской области.

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