РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-222/2023

Резолютивная часть объявлена 07.04.2023 г. Калининград

Изготовлено в полном объеме 12.04.2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

председатель Комиссии:

Н.С. Иванова – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

члены Комиссии:

О.И. Филатов – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

В.И. Прудникова — специалист первого разряда отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием заявителя — Фонда «Национального культурного наследия»: А.В. Дементьева (по доверенности); заказчика – Комитета городского хозяйства и строительства администрации городского округа «Город Калининград»: Ю.В. Балабаева (по доверенности); уполномоченного органа - Комитета по финансам администрации городского округа «Город Калининград»: В.Б. Николаевой (по доверенности); Н.А. Небесенко,

рассмотрев в дистанционном режиме посредством плагина «TrueConf» в режиме видеоконференцсвязи жалобу Фонда «Национального культурного наследия» (вх. № 2090/23 от 20.03.2023) на действия заказчика - комитета городского хозяйства и строительства администрации городского округа «Город Калининград» при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: по адресу: г. Калининград, ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1, 2, 3, 4, 5 (извещение № 21000007890000000052) (Лот № 1) (далее – Конкурс) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 20.03.2023 поступила жалоба Заявителя на действия Заказчика при формировании документации.

Срок принятия решения по результатам рассмотрения жалобы на основании части 14.1 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции был продлен до 07.04.2023 г.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

1) Заявитель полагает, что Заказчиком неправомерно проводится Аукцион, поскольку Заявителем как единственным собственником реализован выбор способа управления многоквартирными домами.

2) Заказчиком необоснованно объединено в один лот пять отдельных многоквартирных домов.

3) Заявитель полагает, что ни извещение, ни Конкурсная документация (в том числе приложение № 4 к ней - проект договора управления многоквартирным домом) не содержат информацию о составе общего имущества каждого из пяти домов, объединенных в один лот, о перечне работ и услуг по управлению каждым из пяти домов, а также порядке изменения такого перечня, порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе, какое-либо обоснование, калькуляция, иные сведения, из которых произведен расчет) отсутствует, также из содержания Конкурсной документации невозможно сделать однозначный вывод о сроке действия договора управления многоквартирным домом.

Заказчиком представлены следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

1) Заявитель до настоящего времени не представлены Заказчику документы, подтверждающие реализацию выбранного способа управления управляющей организацией, а именно заключённый договор управления МКД с выбранной управляющей организацией, в связи с чем проводится Конкурс.

2) Дома объединены в один лот, поскольку общая площадь жилых помещений не превышает 100 000,00 кв. м.

3) Конкурсная документация сформирована в соответствии пунктом 41 Правил и размещена на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

Уполномоченным органом представлены следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представители Уполномоченного органа поддержали позицию Заказчика, представленную на заседании, также полагают, что доводы жалобы Заявителя являются необоснованными.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

1. В соответствии с частью 7 статьи 46 ЖК РФ в многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 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.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

В силу части 13 статьи 161 ЖК РФ 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.

14.02.2023 Уполномоченным органом на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 21000007890000000052 о проведении Конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Калининград, ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1, 2, 3, 4, 5 (ЛОТ № 1).

На заседании Комиссии представитель Заявителя пояснил, что разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, являющихся предметом данного лота выдано 01.12.2023. Далее 16.01.2023 письмом (исх. № 01-52/01) Заявитель как единоличный собственник многоквартирных домов проинформировал Заказчика о выбранном способе управления многоквартирными домами — непосредственное управление собственником помещений в многоквартирном доме, в дальнейшем, в связи с полученными от Заказчика разъяснениями, 20.01.2023 Заявителем принято решение о выборе способа управления данными домами — управление управляющей организацией, о чем, Заявитель проинформировал Заказчика и направил свое решение единственного собственника (письмо исх. № 01-205/01 от 06.02.2023). Таким образом, Заявитель полагает, что поскольку им выбран способ управления многоквартирными домами, основания для проведения конкурса по выбору управляющей организацией отсутствуют.

В соответствии с пунктом 39 Правил 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.

В обоснование своей позиции на заседании Комиссии представитель Заказчика пояснил, что до настоящего времени от Заявителя документы, подтверждающие реализацию выбранного способа управления управляющей организацией, а именно заключённый договор управления многоквартирными домами с выбранной управляющей организацией Заказчику не представлены.

В ходе рассмотрения данной жалобы Заявителем были представлены заключенные договора управления многоквартирными домами являющимися предмета настоящего Конкурса, с ООО Управляющая компания «Национальное культурное наследие» от 04.04.2023.

По данному обстоятельству Заказчик пояснил, что в реестре лицензий, размещенном в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), на 05.04.2023 отсутствует информация о предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Калининградской области управляющей организации ООО УК «Национальное культурное наследие» (ОГРН 1237700243230), что подтверждается информацией, полученной от Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области, соответственно, заключенные договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, не получившей лицензию, являются ничтожным, а выбранный способ управления не реализованным, в связи с чем у Заказчика отсутствуют основания для отказа от проведения Конкурса.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом

заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса

Таким образом, проанализировав представленные материалы, выслушав пояснения сторон, учитывая тот факт, что Заявителем не был реализован способ управления многоквартирными домами, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Заказчика по вопросу правомерности проведения Конкурса отсутствуют нарушения законодательства. Довод жалобы Заявителя является необоснованным.

2. Согласно пункту 6 Правил 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.

На заседании Комиссии представители Уполномоченного органа пояснили, что в соответствии с заявкой Заказчика объектом Конкурса выступают многоквартирные дома по адресу: г. Калининград, ул. Солнечный бульвар, д. 33 корпус 1, 2, 3, 4, 5, расположенные на едином земельном участке с кадастровым номером 39:15:140506:2333, общей площадью 28 616,0 кв.м, сформированном на группу многоквартирных домов (Приложение № 5 к Конкурсной документации).

Учитывая, что общая площадь многоквартирных домов составляет 28 616,0 кв.м, что не превышает 100 тыс. кв. метров и такие дома расположены на едином земельном участке, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Заказчика нарушений в части объединения пяти домов в один лот. Довод жалобы Заявителя является необоснованным.

3. В соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией

ее обязательств по договору управления.

Согласно пункту 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

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;

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

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

На заседании Комиссии представители Уполномоченного органа пояснили, что на официальном сайте размещены во вкладке «Документы и сведения» извещение и Конкурсная документация в полном объеме и другие документы, содержащие сведения о составе, конструктивных особенностях, степени физического износа и технического состояния общего имущества каждого дома, исходя из

минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (наименование файлов «приложение № 5.rar», «приложение № 6.rar», приложение № 7 Общ. расчет лота.xls»).

Комиссией установлено, что в приложениях №№ 5-7 к Конкурсной документации содержится информация о составе общего имущества, перечне работ и услуг, а также порядке определения цены договора.

В части срока действия Договора Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 2 части 5 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года.

В пункте 25 Части II «Информационной карты конкурса» Конкурсной документации установлено, что договор заключается сроком на 3 (три) года, также в пункте 9.1 Приложения № 4 к Конкурсной документации «Проект договора управления многоквартирным домом» указано, что срок действия договора составляет 3 года.

Вместе с тем, в пункте 11.3 Части I «Конкурсной документации на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» указано, что срок действия договора управления многоквартирным домом – 1 - 3 года, что по мнению Заявителя не позволяет сделать однозначный вывод о сроке действия договора.

На заседании Комиссии представители Заказчика и Уполномоченного органа пояснили, что пункт 11.3 Части I «Конкурсной документации на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» включает в себя общие положения о сроке действия договора управления многоквартирным домом в соответствии с подпунктом 15 пункта 41 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75. Данные положения отражаются в пункте 11.3 в связи с проведением многолотовых конкурсов с разными сроками действия договора.

Согласно подпункту 15 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого

не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Заказчика, Уполномоченного органа при формировании и размещении Конкурсной документации отсутствуют признаки нарушения законодательства. Доводы жалобы Заявителя являются необоснованными.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Фонда «Национального культурного наследия» необоснованной.