

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2368/2022

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

07 июля 2022г. 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:

Члены Комиссии:

при участии, путем системы ВКС, представителя ООО Управляющая компания «Сервис Сочи» (далее – Заявитель), представителя Департамента городского хозяйства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее - Организатор торгов), а также третьего лица Б.М.В., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 060622/5959541/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 060622/5959541/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте

Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 07.07.2022г. в 10:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать действия Организатора торгов незаконными и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75.

В соответствии с пунктами 37, 38 Правил, извещение о проведении конкурса размещается Организатором торгов или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, при этом, 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 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.

Извещение о проведении конкурса опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 060622/5959541/01 от 06.06.2022г.

Лот № 1 – право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 2, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 3, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 4.

Лот № 2 — право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 2, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 3, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 4, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 5, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 6.

В указанном извещении опубликованы условия оформления участия в торгах и порядок их проведения.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 06.06.2022г. в письменной форме и запечатанном конверте в соответствии с пунктом 6 Приложения № 1 конкурсной документации в Департамент городского хозяйства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края по адресу: г. Сочи, ул. Горького, д. 43, каб. № 8, в рабочее время Организатора торгов. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе состоится 11.07.2022г. в 10:00 (МСК), по адресу: г. Сочи, ул. Горького, д. 43, каб. № 8.

Рассмотрение конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе будет производиться до 14:30 (МСК) 15.07.2022г.

Конкурс состоится 18.07.2022г. с 10:00 (МСК), по адресу: г. Сочи, ул. Горького, д. 43, каб. № 8.

20.06.2022г. в адрес Краснодарского УФАС России поступила жалоба ООО Управляющая компания «Сервис Сочи».

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, 22.06.2022г. в адрес сторон направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по

существо.

Во исполнение требований части 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Организатором торгов письмом от 22.06.2022г. № 8068/32.01-22 о поступлении жалобы уведомлен претендент, подавший заявку на участие в торгах.

Согласно доводу жалобы, управление в отношении указанных домов осуществляет ООО Управляющая компания «Сервис Сочи», на основании договоров управления от 01.11.2016г., в связи с чем Организатором торгов неправомерно объявлен оспариваемый конкурс.

Согласно документам, представленным на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, протоколом от 14.10.2016г. № 1 общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сочи, ул. Урожайная, д. 71А выбран способ управления многоквартирным домом посредством управляющей компанией ООО «Сервис Сочи».

Протоколом от 14.10.2016г. № 1 общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сочи, ул. Урожайная, д. 71/1 выбран способ управления многоквартирным домом посредством управляющей компанией ООО «Сервис Сочи».

13.11.2017г. в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее — ГИС ЖКХ) внесены сведения о договорах управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Сочи, ул. Урожайная, д. 71А и г. Сочи, ул. Урожайная, д. 71/1.

Вместе с тем, решениями Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 11.09.2019г. № ПО-042526, ПО-042525, ПО-042524 в отношении жилых домов с кадастровыми номерами 23:49:0402055:1673, 23:49:0402055:1786, 23:49:0402055:1165 присвоены адреса: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 2; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 3; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 4, и аннулирован ранее присвоенный адрес.

Решениями Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 11.09.2019г. № ПО-042528, ПО-042527, ПО-042530, ПО-042531, ПО-042532 в отношении жилых домов с кадастровыми номерами 23:49:0402055:2294, 23:49:0402055:1560, 23:49:0402055:1899, 23:49:0402055:2181,

23:49:0402055:1335 присвоены адреса: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 2; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 3; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 4; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 5; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 6, и аннулирован ранее присвоенный адрес.

Указанные решения Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края Заявителем не обжаловались.

26.09.2019г. Заявителем в адрес государственной жилищной инспекции Краснодарского края (далее — ГЖИ КК) направлено письмо исх. № 142 о необходимости проведения общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирных домах, в соответствии с вновь присвоенными адресами и необходимости внесения изменений в лицензию ООО Управляющая компания «Сервис Сочи».

Согласно письму ГЖИ КК от 25.12.2019г. № 75-16549/19-09-16, в соответствии с разъяснениями Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (письмо от 13.03.2017г. № 7729-АТ/04), в случае признания жилого комплекса, состоящего из нескольких корпусов, единым многоквартирным домом, имеющим общее имущество (конструктивные элементы, фундамент, оборудование, предназначенное для эксплуатации всего комплекса), такой жилой комплекс может признаваться одним многоквартирным домом.

При этом, такой объект жилищного фонда должен иметь единую техническую документацию, а также единый адрес.

В случае, если многоквартирные дома, расположенные по адресам: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 2; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 3; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 4, а также Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 2; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 3; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 4; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 5; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 6, являются самостоятельными многоквартирными домами, имеющими техническую документацию на каждый многоквартирный дом, в целях осуществления деятельности по управлению данными самостоятельными многоквартирными домами необходимо внести изменения в реестр

лицензий Краснодарского края в части исключения из реестра лицензий сведений о многоквартирных домах по адресам: г. Сочи, ул. Урожайная, д. 71А и г. Сочи, ул. Урожайная, д. 71/1, как несуществующих адресов и включения в реестр лицензий сведений о самостоятельных многоквартирных домах.

Таким образом, согласно указанному письму, Заявителю необходимо обратиться в адрес ГЖИ КК с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий Краснодарского края с связи с заключением договоров управления с собственниками помещений в указанных домах. При этом основанием для заключения договоров управления будут являться решения общих собраний собственников помещений, проведенных в каждом из многоквартирных домов.

21.10.2019г. Заявителем в адрес ГЖИ КК направлено заявление о внесении изменений в реестр лицензий Краснодарского края.

Решением от 05.11.2019г. № 2764 Заявителю отказано во внесении изменений в реестр лицензий Краснодарского края, по причине несоответствия вышеуказанного заявления требованиям приказа Минстроя России от 25.12.2015г. № 938/пр, а также непредставления копий протоколов и решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и копий договоров управления.

По настоящее время указанные изменения в реестр лицензий Краснодарского края не внесены.

Согласно данным ГИС ЖКХ, в управлении ООО Управляющая компания «Сервис Сочи» находятся многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Сочи, ул. Урожайная, д. 71А и г. Сочи, ул. Урожайная, д. 71/1.

Многоквартирные дома расположенные по адресу Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 2; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 3; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 4, а также Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 2; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 3; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 4; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 5; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 6 не значатся в перечне многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляют какие-либо организации.

14.12.2021г. и 09.02.2022г. в адрес Организатора торгов направлены письма ГЖИ КК (исх. № 75-03-08-13827/1, исх. № 75-03-08-2472/22) о необходимости принятия мер по обеспечению осуществления управления указанными многоквартирными домами, в том числе путем

проведения открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами.

Вместе с тем, согласно части 1.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.

Как следует из содержания части 4 статьи 198 ЖК РФ, лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом при условии заключения договора управления таким домом и выполнения требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации, а также внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат.

В соответствии с частью 2 статьи 195 ЖК РФ реестр лицензий субъекта Российской Федерации должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

На основании изложенного, отсутствуют документы, подтверждающие осуществление собственниками жилых помещений в многоквартирных домах выбора способа управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 2; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 3; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71А, корп. 4; а также Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 2; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 3; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 4; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 5; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Урожайная, д.71/1, корп. 6, и реализации такого решения.

Пунктом 3 Правил установлены следующие основания проведения конкурса:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

- собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- 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;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов не установлено нарушений требований правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от

26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО Управляющая компания «Сервис Сочи» на действия Департамента городского хозяйства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края при организации и проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 060622/5959541/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

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