

Ответчик:

Администрация города Орла
302028, г. Орел, Пролетарская Гора,

д. 1

Заявитель:

«...»

РЕШЕНИЕ

по делу № 057/01/17-349/2021

г. Орел

Резолютивная часть решения оглашена 08 июля 2021 г.

В полном объеме решение изготовлено 21 июля 2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее - Орловское УФАС России, Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: «...»

Члены Комиссии:

«...» (далее – Комиссия)

рассмотрев дело № 057/01/17-349/2021 возбужденное по признакам нарушения администрацией города Орла (ОГРН 1025700831640; ИНН 5701000745; КПП 575301001; 302028, Орловская область, г. Орел, Пролетарская гора, д. 1) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при установлении в конкурсной документации открытого конкурса № ОК-351/11-20 недостоверных данных о размере площадей многоквартирного дома № 11 по улице Плещеевская в городе Орел (извещение № 051120/10983346/01 Лот № 9), в присутствии на заседании посредством использования видеоконференцсвязи представителя Ответчика по доверенности «...», в отсутствии Заявителя и его представителя,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы от гражданки «...» (далее - Заявитель) поступила жалоба о допущенных организатором торгов – администрацией города Орла (далее – Администрация) нарушений 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 № 75) при проведении органом местного самоуправления открытого конкурса № ОК -

351/11-20 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 11 по улице Плещеевская в городе Орел (извещение № 051120/10983346/01, Лот № 9).

Как указывает Заявитель, администрацией города Орла при проведении открытого конкурса № ОК - 351/11-20 (извещение № 051120/10983346/01 Лот № 9) был допущен ряд нарушений требований Постановления № 75, в том числе нарушен подпункт 3 пункта 38, в части несоответствия размера площадей многоквартирного дома № 11 по улице Плещеевская в городе Орел указанных в конкурсной документации (общая площадь составляет 281,6 м², площадь жилых помещений - 192,8 м²) фактическим размерам (общая площадь - 304,8 м², площадь жилых помещений 281,6 м²). Заявитель полагает, что данные действия администрации города Орла содержат признаки ограничения конкуренции.

В ходе проведения проверочных мероприятий было выявлено, что 05.11.2020 года Администрацией на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение проведения открытого конкурса № ОК - 351/11-20 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 11 по улице Плещеевская в городе Орел (извещение № 051120/10983346/01 Лот № 9) и конкурсная документация к нему. В конкурсной документации установлено, что общая площадь многоквартирного дома № 11 по улице Плещеевская в городе Орел составляет 281,6 м², а площадь жилых помещений - 192,8 м².

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе № ОК-351/11-20 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Советского района муниципального образования город Орел от 10.12.2020 года на основании единственной заявки на участие в указанном конкурсе, соответствующей конкурсной документации администрацией города Орла договор управления многоквартирным домом № 11 по улице Плещеевская в городе Орел был заключен с ООО «Сатурнстрой».

Орловское УФАС России в целях рассмотрения указанной жалобы запросило у администрации города Орла письменные пояснения, с приложением соответствующих документов, по фактам, изложенным в заявлении.

Запрашиваемые пояснения и документы к ним были представлены администрацией города Орла письмом № К/з-41 от 15.03.2021 (вх. № 1756 от 18.03.2021).

Из письменных пояснений Ответчика следует, что для заполнения Акта, в целях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным многоквартирным домом, была запрошена у управляющей организации ООО «ЖЭУ - 29», которая обслуживала многоквартирный дом до выбора новой управляющей организации, а также получена из открытых источников в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет». В акте, который представило ООО «ЖЭУ - 29» площадь дома № 11 по ул. Плещеевская указана 281,6 кв.м., площадь жилых помещений -192,8 кв.м., по данным Росреестра площадь ОКС*а -281,6 кв.м.

Управлением также, на основании пункта 6 статьи 44, статьи 25 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» были направлены запросы хозяйствующим субъектам осуществляющим свою деятельность на товарном

рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории города Орла (потенциальные участники конкурса) о причинах неучастия в открытом конкурсе № ОК - 351/11-20 по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом № 11 по улице Плещеевская в городе Орел (извещение № 051120/10983346/01 Лот № 9).

Из полученной информации, по мнению потенциальных участников указанного конкурса (управляющих организаций), наличие в конкурсной документации недостоверных данных (неверное указание на наличие подвала, неверная площадь жилых помещений дома, неверное указание на наличие лифта, неверное включение работ по уборке лестниц выше трех этажей) может быть препятствием для участия управляющих организаций в указанном открытом конкурсе, поскольку данные сведения напрямую влияют на объем и стоимость работ в рамках будущего договора управления многоквартирным домом, в том числе на расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Управление усмотрело в действиях администрации города Орла признаки ограничения конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

04.05.2021 в соответствии с приказом № 46 Орловским УФАС России в отношении администрации города Орла по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) было возбуждено дело № 057/01/17-349/2021 и создана комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства. Определением (исх. № 2587/02 от 18.05.2021) дело № 057/01/17-349/2021 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 09.06.2021, в качестве Ответчика была привлечена администрация города Орла (ОГРН: 1025700831640, ИНН: 5701000745, КПП: 575301001, 302028, г. Орел, ул. Пролетарская Гора, д. 1), в качестве Заявителя - "...". Данным Определением у Заявителя и Ответчика запрошена необходимая информация и установлен срок ее представления.

Копия приказа о возбуждении дела № 057/01/17-349/2021 и копия определения о назначении дела о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению были направлены в адрес Ответчика и Заявителя письмами от 04.05.2021 № 2346/02 и от 18.05.2021 № 2587/02. Указанная корреспонденция была получена, о чем свидетельствуют почтовые уведомления о вручении № 80082660520612, № 80090160829937, № 80082660520605, № 80090160829944 (имеются в материалах дела).

09.06.2021 года, в ходе заседания Комиссии Заявитель пояснил, что включение администрацией города Орла в конкурсную документацию (извещение № 051120/10983346/01 Лот № 9) недостоверных данных о размерах площадей данного многоквартирного дома нарушает требования Постановления № 75, вследствие чего ущемляются права собственников помещений многоквартирного дома № 11 по улице Плещеевская в городе Орел, в части неправильного расчета размера оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Так, размер оплаты жилищно-коммунальных услуг должен рассчитываться исходя из имеющихся у собственников указанного дома технических паспортов и

свидетельств, согласно которых, общая площадь многоквартирного дома составляет 304,8 кв.м., общая жилая площадь многоквартирного дома - 281,6 кв. м., общая площадь мест общего пользования - 23,2 кв.м.

Представитель Ответчика пояснил, что информация о размерах площадей многоквартирного дома № 11 по улице Плещеевская в городе Орел, была получена от ООО «ЖЭУ-29» (общая площадь многоквартирного дома - 281,6 кв.м., площадь жилых помещений – 192,8 кв.м.), на сайтах «ГИС ЖКХ» (общая площадь здания составляет 281,6 кв.м., общая площадь жилых помещений – 192,8 кв.м) и «Росреестра» (площадь многоквартирного дома составляет 281,6 кв.м.). В связи с тем, что площадь дома указанная ООО «ЖЭУ-29» совпадала с информацией по площади дома, размещенной на сайтах «ГИС ЖКХ» и «Росреестра» администрация города Орла внесла указанные данные в конкурсную документацию (извещение № 051120/10983346/01 Лот № 9).

09.06.2021 рассмотрение дела № 057/01/17-349/2021, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств было отложено и назначено к рассмотрению на 08.07.2021, о чем было вынесено определение об отложении дела (исх. № 3157/02 от 16.06.2021). Данным определением у лиц, привлеченных к рассмотрению дела, дополнительно была запрошена необходимая информация и установлен срок представления информации.

08.07.2021 в ходе рассмотрения дела № 057/01/17-531/2020 (07.10.2020) представитель Ответчика подтвердил информацию, направленную в адрес Управления и пояснил, что при составлении конкурсной документации, в части внесения данных о размере площадей многоквартирного дома был произведен сравнительный анализ информации о размере площадей многоквартирного дома указанной в акте предоставленном ООО «ЖЭУ -29» и информации о размере площадей многоквартирного дома указанной на сайтах «ГИС ЖКХ» и «Росреестра».

Комиссия, заслушав представителя Ответчика по делу, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, установила следующее.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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. 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.

Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе требования к содержанию конкурсной документации.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Постановления № 75 конкурсная документация включает в себя акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

В соответствии с подпунктом «в» пункта 1 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила № 491) состав общего имущества определяется органом местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

05.11.2020 года Администрацией на официальном сайте в соответствии с требованиями Постановления № 75 на сайте <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение проведения открытого конкурса № ОК - 351/11-20 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 11 по улице Плещеевская в городе Орел (извещение № 051120/10983346/01 Лот № 9) и конкурсная документация к нему.

В конкурсной документации указано, что общая площадь многоквартирного дома № 11 по улице Плещеевская в городе Орел составляет 281,6 м², а площадь жилых помещений - 192,8 м², площадь помещений общего пользования 23,2 кв.м.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе № ОК-351/11-20 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Советского района муниципального образования город Орел от 10.12.2020 года на основании единственной заявки на участие в указанном конкурсе, соответствующей конкурсной документации администрацией города Орла договор управления многоквартирным домом № 11 по улице Плещеевская в городе Орел был заключен с ООО «Сатурнстрой».

Целями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Закон о защите конкуренции распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица (часть 1 статьи 3).

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция - это

соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия

обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе к созданию участнику торгов преимущественных условий.

Признаки ограничения конкуренции – сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Как следует из материалов дела конкурсная документация открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Орел, ул. Брестская, д. 12 № ОК - 351/11 – 20 (извещение № 051120/10983346/01, лот №9) разработана в соответствии с требованиями установленными нормативными актами и Правилами и соответствует действующему законодательству исходя из следующего: в конкурсной документации рассматриваемого конкурса установлены единые требования для всех участников, в связи с чем, у всех потенциальных участников была законная возможность принять участие в данном конкурсе; излишних требований, лишаящих возможности участия в указанном конкурсе, либо установление преимущественных условий для каких – либо участников, которые привели или могли привести недопущению, ограничению или устранению конкуренции в документации открытого конкурса, не усмотрено; каких-либо действий администрации города Орла указывающих на координацию действий участника конкурса при проведении не выявлено.

Жалоб от иных потенциальных участников указанных аукционов в адрес Управления не поступало.

Вместе с тем, как указывают потенциальные участники данного конкурса (управляющих организаций) отказ от участия управляющих организаций в указанном конкурсе связан, в том числе с концентрацией деятельности на совершенствование и повышении эффективности выполнения работ в рамках уже заключенных и действующих в настоящее время договоров управления, в связи с

отсутствием коммерческого интереса и технических возможностей обеспечить благоприятное и безопасное проживание граждан в данном доме, в связи с большим износом конструктивных элементов здания и инженерных коммуникаций, отсутствие цели в количественном наборе многоквартирных домов и т.д.

Следовательно, опрошенные потенциальные участники не собирались принимать участие в конкурсе.

Из изложенного следует, что установление в конкурсной документации возможно недостоверных данных о размере площадей многоквартирного дома само по себе не свидетельствует о нарушении антимонопольного законодательства.

Вместе с тем, подпунктом «а» пункта 11 Постановления Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре» проверка соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к составу, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме относится к полномочиям государственного жилищного надзора.

Кроме того, статьей 445 ГК РФ определен порядок заключения, изменения и расторжения обязательного к заключению договора управления.

Доводы Заявителя о том, что действия администрации города Орла при проведении открытого конкурса № ОК - 351/11-20 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 11 по улице Плещеевская в городе Орел (извещение № 051120/10983346/01, Лот № 9) ущемляют права собственников помещений многоквартирного дома № 11 по улице Плещеевская в городе Орел, не относятся к компетенции антимонопольного органа, а являются предметом анализа на соответствие гражданскому и жилищному законодательству и находится в гражданско-правовой сфере.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу, что в действиях администрации города Орла при проведении открытого конкурса № ОК - 351/11-20 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 11 по улице Плещеевская в городе Орел (извещение № 051120/10983346/01, Лот № 9), в части внесения недостоверных данных о размерах площадей многоквартирного дома нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции отсутствует.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, статьей 49 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

Производство по делу № 057/01/17-349/2021 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении администрации города Орла прекратить, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Председатель Комиссии «...»

Члены Комиссии «...»

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