

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:

. – врио начальника отдела контроля органов власти;

Члены комиссии:

. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

. – специалист 1-го разряда отдела контроля органов власти;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя ООО УК «Солнечный город» по доверенности (№ 02/2023-Юр от 13.03.2023г.) (далее – Заявитель), представителя Департамента городского хозяйства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края по доверенности (№ 3 от 09.01.2023г.) (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении конкурса на право заключения договора на управление многоквартирными домами (извещение № 22000152520000000007, лот № 3, лот № 4 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении конкурса на право заключения договора на управление многоквартирными домами (извещение № 22000152520000000007, лот № 3, лот № 4 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 16.03.2023г. в 11:00 (МСК).

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 № 22000152520000000007 от 14.02.2023г.

Лот № 3 – право заключения договора управления многоквартирными

домами, расположенными по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41 к. 1, пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41 к. 3, пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41 к. 4, пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41 к. 5, пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41 к. 7, пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41 к. 9.

Лот № 4 - право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41 к. 6 пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41 к. 8

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

Согласно извещению заявки на участие в аукционе принимаются с 15.02.2023г. по 17.03.2023г. 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: 354000, город 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 17.03.2023г. в 10:00 (МСК), по адресу: г. Сочи, ул. Горького, д. 43, каб. № 8.

Дата и время окончания рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе будет производиться до 11:00 (МСК) 22.03.2023г.

Конкурс состоится 23.03.2023г. с 10:00 (МСК), по адресу: г. Сочи, ул. Горького, д. 43, каб. № 8.

Согласно доводу жалобы, управление в отношении дома, расположенного по адресу: г. Сочи, ул. Тюльпанов, д. 41, осуществляет ООО УК «Солнечный город» на основании лицензии № 023000171 от 30.04.2015г., в связи с чем у Организатора торгов не имелось правовых оснований для объявления оспариваемого конкурса.

При этом в обоснование своей позиции заявитель ссылается на следующие документы и фактические обстоятельства.

На основании протоколов общих собраний собственников помещений и решения ГЖИ КК ООО УК «Солнечный город» осуществляет управление жилым комплексом по адресу: г. Сочи, ул. Тюльпанов, д. 41.

В соответствии с решением Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от

29.08.2014г. № 16030, указанному объекту присвоен почтовой адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Тюльпанов, д. 41.

Протоколом от 10.09.2017г. № 1/2017 общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Тюльпанов, д. 41, выбран способ управления многоквартирным домом посредством управляющей компанией ООО «УК «Солнечный город».

Решением Государственной жилищной инспекции Краснодарского края от 03.10.2017г. № 1955 в реестр лицензий Краснодарского края внесены изменения, в перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «УК «Солнечный город» включены сведения о многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Тюльпанов, д. 41.

Вместе с тем в ходе рассмотрения дела установлено, что по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Тюльпанов, д. 41, располагается жилой комплекс, состоящий из нескольких корпусов (многоквартирных домов).

Распоряжением главы администрации федеральной территории «Сириус» от 21.11.2022г. № 217-р вышеуказанным зданиям присвоены уникальные адреса:

- пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 1;
- пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп 3;
- пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 4;
- пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 5;
- пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 6;
- пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 7;
- пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 8;
- пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 9.

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.

Однако применительно к рассматриваемой ситуации перечисленные многоквартирные дома не имеют общих конструктивных элементов и не могут быть признаны единым многоквартирным домом.

При этом в настоящее время многоквартирные дома, расположенные по адресам: пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 1; пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 3; пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 4; пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 5; пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 6; пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 7; пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 8; пгт. Сириус, ул. Тюльпанов, д. 41, корп. 9, не значатся в реестре многоквартирных домов, управление которыми осуществляют управляющие компании.

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 многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Тюльпанов, д. 41., 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.

С учетом установленных фактических и правовых оснований, 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 УК «Солнечный город» на действия Департамента городского хозяйства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края при организации и проведении конкурса на право заключения договора на управление многоквартирными домами (извещение № 22000152520000000007, лот № 3, лот № 4 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.