

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя Оренбургского УФАС России <...>, членов Комиссии: ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>; ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>.,

в присутствии представителя Заявителя – <...>. (доверенность от 06.12.2022 г.), представителя организатора торгов – <...> (доверенность от 10.01.2022 № 01-25/11-14д), директора ООО «Базис Сервис» <...>

рассмотрев жалобу ООО «УК «Этажи» (вх. № 10766 от 28.11.2022, 10963 от 01.12.2022) на действия управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга (далее – УЖКХ администрации г. Оренбурга) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 (извещение № 22000105620000000001 от 10.10.2022 г.),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 28 ноября 2022 года в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба ООО «УК «Этажи» (далее – Заявитель) (вх. № 10766 от 28.11.2022, 10963 от 01.12.2022) на действия управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 (извещение № 22000105620000000001 от 10.10.2022 г.).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных данной статьей.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. № 8854, № 8855 от 02.12.2022). Рассмотрение жалобы назначено на 07 декабря 2022 г. в 11 часов 00 минут.

В связи с необходимостью получения и анализа дополнительных документов рассмотрение жалобы откладывалось до 14.12.2022 г., 16.12.2022 г.

На рассмотрении жалобы 16 декабря 2022 г. присутствовали представитель заявителя <...>. (доверенность от 06.12.2022 г.) лично, представитель Организатора торгов – <...>. (доверенность от 10.01.2022 № 01-25/11-14д) посредством видеоконференцсвязи, директор ООО «Базис Сервис» <...>. лично.

Согласно доводам жалобы, 12.08.2022 г. ООО «УК «Этажи» заключило договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23, с застройщиком ООО «Специализированный застройщик «СК-Групп». Однако УЖКХ администрации г. Оренбурга, не предпринимая действий по расторжению указанного договора, объявило о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23.

Кроме того, Заявитель указывает на то, что в адрес застройщика не было направлено уведомление о расторжении действующего договора управления от 12.08.2022г, а также собственники помещений и застройщик не были уведомлены о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, что является существенным нарушением прав собственников, их номинального представителя (застройщика), выразившегося в лишении их возможности на реализацию права на управление многоквартирным домом, что привело к ограничению конкуренции.

В соответствии с п. 14 Извещения о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, дом 23 место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе определено на 10 часов 00 минут 17 ноября 2022года, а место, дата и время проведения конкурса в соответствии с п. 15 Извещения назначено на 10 часов 00 минут 18 ноября 2022 г. Однако

организатор открытого конкурса провёл процедуру рассмотрения заявок на участие в конкурсе и процедуру подведения итогов открытого конкурса 17 ноября 2022 г., что противоречит и п. 70 Правил.

В ходе рассмотрения жалобы представитель Заявителя пояснила, что 13.11.2022 г. собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 с ООО «УК «Этажи» заключен договор на управление, содержание и ремонт указанного многоквартирного дома, на основании протокола общего собрания собственников от 12.11.2022 № 1. Решением Государственной жилищной инспекции по Оренбургской области от 06.12.2022 № 2371 сведения об управлении ООО «УК «Этажи» в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 с 01.01.2023 г. будут включены в реестр лицензий Оренбургской области.

Учитывая, что собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом до даты проведения конкурса, Заявитель считает, что Организатор торгов не должен был проводить указанный конкурс.

Таким образом, Заявитель просит признать в действиях УЖКХ администрации г. Оренбурга нарушение действующего антимонопольного законодательства в виде ограничения конкуренции, приостановить процедуру заключения договора управления управляющей организацией ООО «Базис Сервис» на условиях выполнения работ и услуг, указанных в извещении № 22000105620000000001 от 11.10.2022 г., отменить протокол рассмотрения заявок от 17.11.2022г. по основаниям п. 70 Правил.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласилась, просила признать ее необоснованной в связи со следующим.

В силу закона договор управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией заключается на период до определения победителя указанного конкурса. Законодательство Российской Федерации не устанавливает обязанности для органа местного самоуправления направлять уведомление в адрес застройщика, управляющей организации, с которой заключен временный договор управления, уведомления о расторжении договора, заключенного на основании части 14 статьи 161 ЖК РФ.

За период с момента ввода МКД в эксплуатацию до момента процедуры проведения торгов в адрес Управления не поступали письма от ГЖИ по Оренбургской области, от застройщика ООО «СЗ «СК-Групп», от ООО «УК «Этажи» по вопросу выбора способа управления и его реализации, в системе ГИСЖКХ сведения размещены 30.11.2022 (17:32).

На официальном Интернет-портале города Оренбурга 04.10.2022 размещено уведомление о дате проведения (вскрытия, рассмотрения, проведения) конкурса для собственников помещений в МКД, а также в подъезде спорного многоквартирного дома. Таким образом, Управлением предприняты все необходимые меры для извещения заинтересованных лиц о проведении открытого конкурса.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 от 17.11.2022 на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия приняла решение о признании конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23, несостоявшимся с единственным участником. Таким образом, представитель Организатора торгов пояснила, что нарушений процедуры организации и проведения торгов допущено не было.

Директор ООО «Базис Сервис» с доводами жалобы не согласился, просил признать ее необоснованной, пояснил, что 24.11.2022 г. в общедоступных местах жилого многоквартирного дома по пр. Северный, д. 23 была размещена информация о результатах конкурса, а также сведения о необходимости собственникам подписать договор управления с ООО «Базис Сервис» по результатам открытого конкурса, о чем был составлен акт с соответствующими фотоматериалами.

08.12.2022 г. согласно п. 2.1 ст. 161 ЖК РФ договор управления был размещен в ГИС ЖКХ, подано заявление о внесении изменений в реестр лицензий. Таким образом, нарушений процедуры организации и проведения торгов Организатором торгов допущено не было.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России установила следующее.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса 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, за исключением случая, предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации». В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Согласно ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с п. 3 ч. 5 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, договор управления многоквартирным домом заключается в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.

12.08.2022 г. ООО «УК «Этажи» и ООО «Специализированный застройщик «СК-Групп» заключили договор № 1-08/2022 на

управление, содержание и ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке общей площадью 16 607 кв. м. с кадастровым номером 56:44:0113001:175.

Согласно п. 6.1 договора № 1-08/2022 на управление, содержание и ремонт многоквартирного жилого дома от 12.08.2022 г., настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, но не более чем три месяца.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом регламентируется Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

В соответствии с пп. 4 п. 3 Правил, конкурс проводится, в том числе, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга 23.09.2022 г. выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 56-301000-113-2022 и 29.09.2022 г. издано распоряжение № 2804-р о присвоении адреса объекту: проезд Северный, д. 23.

Согласно п. 40 Правил, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

10.10.2022 г. УЖКХ администрации г. Оренбурга на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23.

Согласно извещению, заявки на участие в конкурсе подаются организатору конкурса с «11» октября 2022 г. до 10 часов 00 минут (время местное) «10» ноября 2022 г. по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, 216, каб. 304 с понедельника по четверг с 09:00 до 18.00, в пятницу с 09:00 до 17:00, перерыв с 13.00 до 13.48.

В Оренбургское УФАС России Организатором торгов представлены акт о размещении сообщения о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 от 13.10.2022 г., сообщение о проведении открытого конкурса, фотоснимки.

В соответствии с протоколом вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 от 10.11.2022 г., на участие в конкурсе поступила 1 заявка – от ООО «Базис Сервис».

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 от 17.11.2022 г., ООО «Базис Сервис» признан единственным участником конкурса, в связи с чем конкурс признан несостоявшимся с единственным участником, принято решение передать ООО «Базис Сервис» проект

договора управления многоквартирным домом.

Организатором торгов в материалы дела представлены акт о размещении сообщения о необходимости подписать договор управления многоквартирным домом с ООО «Базис Сервис» от 24.11.2022 г., фотоснимки, сообщение, скриншоты, подтверждающие размещение указанных сведений на официальном портале города Оренбурга.

В соответствии с п. 71 Правил, в случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с п. 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.

Учитывая отсутствие у Организатора торгов на момент рассмотрения заявок и принятия решения о передаче ООО «Базис Сервис» проекта договора управления многоквартирным домом сведений о выборе собственниками помещений многоквартирного дома способа управления и реализации указанного решения, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу о том, что действия Организатора торгов при проведении конкурса не противоречат Правилам и Жилищному кодексу РФ.

Вместе с тем, Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 12.11.2022 № 1, собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 выбрали способ управления многоквартирным домом.

13.11.2022 г. собственниками с ООО «УК «Этажи» заключен договор на управление, содержание и ремонт указанного многоквартирного дома, что подтверждается документами, представленными в материалы дела.

Решением Государственной жилищной инспекции по Оренбургской области от 06.12.2022 № 2371 определено, что сведения об управлении ООО «УК «Этажи» в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 с 01.01.2023 г. будут включены в реестр лицензий Оренбургской области.

Учитывая, что по состоянию на 13.11.2022 г. (до дня проведения конкурса), собственники помещений многоквартирного дома выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе данного способа, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу, что в силу п. 39 Правил конкурс не мог быть проведен.

На основании вышеизложенного Комиссия Оренбургского УФАС России признает жалобу ООО «УК «Этажи» частично обоснованной и считает необходимым выдать Организатору торгов предписание об отмене протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 от 17.11.2022 г. и, руководствуясь п. 39 Правил, принять решение об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 в связи с выбором собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом и реализацией решения о выборе способа управления этим домом.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «Этажи» (вх. № 10766 от 28.11.2022, 10963 от 01.12.2022) на действия УЖКХ администрации г. Оренбурга при проведении открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 (извещение № 22000105620000000001 от 10.10.2022 г.) частично обоснованной.

2. Организатору торгов – управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга предписание об отмене протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23 от 17.11.2022 г. и, руководствуясь п. 39 Правил, принять решение об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, проезд Северный, д. 23.
3. Снять ограничения, наложенные уведомлением Оренбургского УФАС России (исх. № 8855 от 02.12.2022).