

РЕШЕНИЕ

по делу №013/10/18.1-846/2023

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «23» января 2024 г.

В полном объеме решение изготовлено «26» января 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель комиссии: (.....) – заместитель руководителя Мордовского УФАС России; Члены Комиссии: (.....) - начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) –специалист - эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

в присутствии:

представителя Организатора торгов - Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск – (.....) (доверенность № 3/ВХ-13 от 10.01.2024 года),

представителя заявителя – Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Городская Коммунальная Служба» - (.....) (доверенность от 09.12.2024 года № б/н),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – «О защите конкуренции») жалобу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Городская Коммунальная Служба» (вх. № 6792/23 от 27.12.2023 г.) на действия конкурсной комиссии Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, 101А (извещение на сайте torgi.gov.ru № №22000161750000000044, лот №1),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Городская Коммунальная Служба» (далее – ООО УК «ГКС», Заявитель) (вх. № 6792/23 от 27.12.2023 г.) на действия конкурсной комиссии Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, 101А (извещение на сайте torgi.gov.ru № №22000161750000000044, лот №1) (далее – Конкурс).

Сторонам по делу направлено уведомление от 29.12.2023 г. № ЕЛ/5301/23 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 12 января 2024 года на 11 часов 00 минут. Уведомлением от 12.01.2024 года № ДМ/71/24 рассмотрение было перенесено на 15 января 2024 года на 15 часов 00 минут. Уведомлением о продлении срока принятия решения по делу от 15.01.2024 № ДМ/110/24 срок принятия решения по жалобе продлен, рассмотрение жалобы назначено на 23 января 2024 года на 15 часов 30 минут.

Как следует из жалобы Заявителя, конкурсная комиссия Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск неправомерно проведен конкурс по отбору управляющей организации и о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, д. 101А, поскольку между собственниками МКД и Заявителем заключен договор управления по данному дому.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил возражения на жалобу (вх. № 57/24 от 11.01.2024 г.), согласно которым, ООО УК «ГКС» 21 ноября 2023 г. направило в адрес Главы г.о. Саранск обращение с просьбой не проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации в связи с тем, ООО УК «ГКС» заключило Договор управления МКД с застройщиком - ООО «Специализированный застройщик «Адмирал». В пункте 9 договора указано, что он действует «до подведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей компании органом местного самоуправления либо выбора собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом». В связи с тем, что в адрес конкурсной комиссии до даты проведения конкурса какая-либо информация от

собственника жилых помещений не поступала, а сам застройщик в предоставленном до проведения конкурса договоре собственником не значится, основания для отмены открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 101А по ул. Республиканская г. Саранска не было. Конкурс состоялся в указанное на сайте торгов время - 20 декабря 2023 г.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 ФЗ «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 или 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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Организация проведения конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом и порядок проведения указанного конкурса регламентирован статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлением

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

17.11.2023 года на сайте <https://torgi.gov.ru> Департаментом городского хозяйства Администрации г.о. Саранск размещено извещение №22000161750000000044, лот №1 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Извещение) и Конкурсная документация открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, 101А (далее – Документация).

Дата и время начала подачи заявок: 20.11.2023 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 20.12.2023 09:00 (МСК).

Дата, время и место вскрытия конвертов с конкурсными заявками: 20.12.2023 года в 09 часов 00 минут.

Дата, время место рассмотрения заявок на участие, принятие решения о допуске к участию в конкурсе: 20.12.2023 года в 09 часов 30 минут.

Дата, время место проведения конкурса: 20.12.2023 года в 10 часов 00 минут.

Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения: 24,48 рублей (стоимость на 1 кв.м. в месяц).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Конкурсе, на участие в Конкурсе подана одна заявка ООО «УК «Лига». Заявка допущена до участия в Конкурсе. Победителем признано ООО «УК «Лига».

Как следует из жалобы Заявителя, конкурсная комиссия Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск неправомерно провела конкурс по отбору управляющей организации и о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, д. 101А, поскольку между собственниками МКД и Заявителем заключен договор управления по данному дому.

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 (пункт 39 Правил N 75).

В соответствии с пунктом 3 Правил № 75 конкурс проводится, если:

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 ЖК РФ; 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 ЖК РФ;

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 РФ о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Как следует из части 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 статьи 161 и части 5 статьи 200 ЖК РФ, 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.

В соответствии с частью 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, 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.

Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Мордовия г. Саранск, ул. Республиканская, 101А № 13-23-47-2023 выдано 16.11.2023 г.

Частью 14 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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.

Согласно представленным Заявителем сведениям, между ООО УК «ГКС» и застройщиком – ООО «СЗ «Адмирал» был заключен договор управления многоквартирным домом от 16 ноября 2023 года по управлению многоквартирного дома по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, 101А (далее – Договор от 16 ноября 2023 года).

В соответствии с пунктом 9.1 Договора от 16 ноября 2023 года договор действует с даты выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и до подведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей компании органом местного самоуправления либо выбора собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, застройщик ООО СЗ «Адмирал» заключил временный договор управления с ООО УК «ГКС» до подведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей компании органом местного самоуправления либо выбора собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом.

21.11.2023 года Заявителем в адрес Администрации городского округа Саранск был направлен Договор от 16 ноября 2023 года.

Факт получения договора указанного договора также подтверждает Организатор торгов.

Заявителем также представлен договор управления многоквартирным домом от 27 ноября 2023 года, заключенным между управляющей компанией ООО УК «ГКС» и собственниками помещений МКД по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, 101А, в лице представителя (.....), действующего на основании доверенности.

Договора заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, 101А, оформленного протоколом первого общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 27.11.2023 года.

Кроме того, Заявителем представлен Приказ Министерства Жилищно-коммунального хозяйства Республики Мордовия от 06.12.2023 года № 566 «О внесении изменений в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Республике Мордовия» из которого следует, что в состав сведений о многоквартирных домах, находящихся под управлением ООО УК «ГКС» включен многоквартирный дом по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, 101А.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в

многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, согласно представленному договору, собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, 101А выбрана управляющая компания ООО УК «ГСК» сроком на 3 года.

Между тем, Заявителем не представлены сведения о направлении Договора от 27 ноября 2023 года в адрес Организатора торгов.

Сведения о заключении Договора управления от 27.11.2023 года на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.dom.gosuslugi.ru) размещены лишь 26.12.2023 года.

Кроме того, согласно представленным Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Республики Мордовия сведениям (вх. № 147-ЭП/24 от 16.01.2024 г.), ООО УК «ГСК» для внесения изменений в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, 101А был направлен Договор от 16.11.2023 года, заключенный между застройщиком и Заявителем.

Таким образом, Организатор торгов в период проведения Конкурса не располагал сведениями о заключении Договора от 27 ноября 2023 года.

В связи с чем, у Организатора торгов отсутствовали основания для отмены проведения Конкурса.

Резюмируя изложенное, Комиссия приходит к выводу о признании жалобы Заявителя необоснованной.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Мордовского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Городская Коммунальная Служба» (вх. № 6792/23 от 27.12.2023 г.) на действия конкурсной комиссии Департамента городского хозяйства Администрации г.о. Саранск при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. Республиканская, 101А

(извещение на сайте torgi.gov.ru № №22000161750000000044, лот №1)
необоснованной.

Председатель
(.....)

Комиссии

Члены Комиссии:
(.....)

(.....)

(.....)