

РЕШЕНИЕ

по делу № 049/10/18.1-86/2024

12.04.2024

г. Магадан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», (далее – Комиссия) при участии представителя ООО «Джой» (далее – Заявитель) <...> (дов. № 1 от 10.10.2023), представителя Управления муниципальным имуществом администрации Ольского муниципального округа Магаданской области <...> (дов. от 01.04.2024) рассмотрела жалобу ООО «Джой» (вх. № 1182-ИП/24 от 25.03.2024) на действия Управления муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Ольский городской округ» (далее - Организатор торгов), при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: пгт. Ола Ольского района, Магаданской области, ул. Ленина, д. 46 Б (реестровый номер извещения № 21000014690000000076, лот № 1).

Информация о поступившей жалобе, в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области: <http://magadan.fas.gov.ru>.

В жалобе Заявитель указал на нарушение порядка проведения конкурса.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона 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 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.

28.03.2024 от Заявителя поступили дополнения к жалобе. Также 03.04.2024 Заявителем направлены новые дополнения к жалобе.

В ходе заседания Комиссии 03.04.2024 представители Организатора торгов затруднились изложить позицию по доводам жалобы в полном объеме в связи с тем, что не ознакомлены с дополнениями от 03.04.2024.

Вместе с тем, Комиссия указала, что доводы, изложенные в жалобе и в дополнениях к ним, не содержат обоснований и подтверждающих документов, достаточных для вынесения решения.

В целях всестороннего и полного рассмотрения дела Комиссия пришла к выводу о необходимости получения и анализа дополнительных документов и информации. В связи с изложенным Определением № ВС/1006/24 от 03.04.2024 срок рассмотрения дела был продлен, заседание Комиссии назначено на 12.04.2024, Заявителю было предложено направить уточненные доводы по поводу обжалуемых обстоятельств, с указанием конкретных норм законодательства, которые, по мнению Заявителя, нарушены конкретными положениями конкурсной документации, действиями Организатора торгов при проведении рассматриваемого открытого конкурса.

Уточненные доводы жалобы были направлены Заявителем в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области 04.04.2024.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

УСТАНОВИЛА:

1. 07.03.2024 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru размещено сообщение о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными

домами, расположенными по адресу: пгт. Ола Ольского района, Магаданской области, ул. Ленина, д. 46 Б (реестровый номер извещения № 21000014690000000076, лот № 1).

Дата и время окончания приема заявок: 08.04.2024 в 09:00. Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 09.04.2024 в 09:00. Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 09.04.2024 в 10:00. Дата и время проведения конкурса: 12.04.2024 10:00. Место проведения конкурса: Магаданская обл., Ольский р-н, пгт. Ола пл. Ленина, д. 3, каб. 210.

22.03.2024 Организатор торгов вносил изменения в конкурсную документацию.

2. Согласно доводу жалобы Организатор торгов нарушил порядок размещения на официальном сайте разъяснений положений конкурсной документации.

В силу части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

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

Согласно пункту 48 Правил проведения конкурса любое

заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В силу пункта 49 Правил проведения конкурса в течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Заявителем в адрес Организатора торгов был направлен запрос о разъяснении положений конкурсной документации (исх. № 18 от 15.03.2024), полученный Организатором торгов, согласно отметке о приеме корреспонденции, 18.03.2024.

20.03.2024 Организатор торгов направил в адрес ООО «Джой» разъяснения положений конкурсной документации (исх. № 01-26/568 от 19.03.2024) по указанным в запросе адресам.

Как указал в своей жалобе Заявитель, данные разъяснения были получены им 20.03.2024.

При этом вопреки требованиям пункта 49 Правил проведения конкурса Организатор торгов разместил на официальном сайте torgi.gov.ru разъяснения положений конкурсной документации лишь 26.03.2024, то есть, с нарушением установленного срока.

Представитель Организатора торгов не отрицала допущенного нарушения.

Таким образом, в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 49 Правил проведения конкурса. Довод жалобы нашел подтверждение.

3. Согласно доводу жалобы разъяснения положений документации, направленные Заявителю в ответ на его запрос, являются «формальными».

В отношении данного довода Комиссия указывает, что обязанность Организатора торгов по разъяснению положений документации установлена пунктами 48 и 49 Правил проведения конкурса. Вместе с тем, Правилами не предусмотрены какие-либо требования к содержанию разъяснений, за исключением того, что разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Заявитель не привел доказательств того, что оспариваемые разъяснения изменили суть документации. Также Заявитель не указал, какие его законные права и интересы нарушены данными разъяснениями, не указана норма законодательства, которая, по мнению Заявителя, была нарушена Организатором торгов. Фактически довод заявителя сводится к тому, что он не согласен с разъяснениями либо они ему не понятны.

Комиссия не усматривает в данном случае нарушений в действиях Организатора торгов. Довод жалобы не обоснован.

4. Согласно доводу жалобы Организатор внес изменения в документацию, которые изменяют ее суть, что, по мнению, Заявителя противоречит пункту 49 Правил проведения конкурса.

В отношении данного довода Комиссия указывает, что Правилами проведения конкурса (в том числе пунктом 49) не предусмотрено требований, запрещающих Организатору торгов внесение изменений в документацию о торгах и определяющих характер таких изменений. Довод жалобы не обоснован.

5. Заявитель в дополнениях к жалобе № 8 от 27.03.2024 указывает на нарушения в ходе подготовки и/или проведения собрания собственников многоквартирного дома (право на управление общим имуществом которого является предметом рассматриваемых торгов) инициатором собрания - Управлением муниципальным имуществом администрации Ольского муниципального округа Магаданской области.

В силу пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной 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 Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 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.

Комиссия оставляет данный довод жалобы без рассмотрения как не относящийся к обжалуемым торгам.

6. Согласно доводу жалобы организатор конкурса, в извещении, размещённом на официальном сайте, не указал:

- характеристику 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;

- наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);

- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- порядок предоставления конкурсной документации;

- порядок подачи заявок на участие в конкурсе.

В соответствии с пунктом 38 Правил проведения конкурса 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 настоящих 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.

Изучив конкурсную документацию, являющуюся неотъемлемой частью извещения о проведении торгов, Комиссией установлено, перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, не определен. Иная информация, на отсутствие которой указывает Заявитель, в документации указана.

Таким образом, в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 38 Порядка организации конкурса.

7. Согласно доводу жалобы в перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома неправомерно включены дополнительные работы по благоустройству. Кроме того, в перечень работ, включены, не предусмотренные пунктом 18 Минимального перечня консервация системы отопления, пунктом 7 Минимального перечня - латочный ремонт.

В силу подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в частности, перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, **указанных в минимальном перечне услуг и работ**, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2.

Приложением № 7 к конкурсной документации установлен следующий перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса пос.Ола , ул. Ленина, дом 46 Б:

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность в год	Годовая плата, руб	Стоимость на 1 кв м общей S (руб в мес)
Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы				
1	Установка 2 скамеек с металлическими опорами	1	34606,92	3,05
2	Посадка 5 шт кустарников	1	7825,65	0,69
3	Установка 2 урн на ножке у подъезда	1	32156,88	2,84
ИТОГО			74589,45	6,58
ВСЕГО			74589,45	6,58

Пунктами 10 и 29 Приложения № 6 к конкурсной документации в перечень работ включены: «Консервация системы отопления» и «Восстановление поврежденных участков кровли (латочный ремонт)».

Указанные работы не предусмотрены минимальным перечнем услуг и работ, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, таким образом, они не могут быть включены в конкурсную документацию.

Довод жалобы обоснован. В действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 41 Правил проведения конкурса.

8. Согласно доводу жалобы в документации неверно установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно подпункту 5 пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается, в частности, 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.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в частности, перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2.

Приложением № 2 к Правилам проведения конкурса определена форма перечня работ и услуг, включающая в себя графы с указанием годовой платы и стоимости на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц).

В рассматриваемом случае Организатором торгов указано, что

размер годовой платы составляет 386410,55 рублей, а стоимость на 1 кв. метр общей площади - 35,48 рублей. При этом общая площадь жилых помещений составляет 944,1 кв. м.

Таким образом, при установленном Организатором торгов размере годовой платы стоимость работ и услуг на 1 кв. метр общей площади в месяц должна составлять:

$(386410,55 \text{ руб.} : 944,1 \text{ м}^2) : 12 \text{ мес.} = 34,11 \text{ руб.}$

При таких обстоятельствах следует признать, что стоимость работ и услуг на 1 кв. метр общей площади в месяц установлена неверно.

Представитель Организатора торгов пояснила, что в данном случае в документации допущена техническая ошибка.

Довод жалобы обоснован. В действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 41 Правил проведения конкурса.

9. Согласно доводу жалобы в документации неправомерно не предусмотрена обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Указанное требование к конкурсной документации установлено подпунктом 14 пункта 41 Правил проведения конкурса.

Комиссией установлено, что в документации имеется пункт 88 следующего содержания: «Управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом».

Таким образом, довод жалобы не является обоснованным.

10. Согласно доводу жалобы в документации неправомерно не указаны условия продления срока действия договора управления на 3 месяца.

Указанное требование к конкурсной документации установлено подпунктом 15 пункта 41 Правил проведения конкурса.

Комиссией установлено, что в документации имеется пункт 93

следующего содержания: «Срок действия договоров управления многоквартирным домом продлевается на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

После подписания договора собственником, один экземпляр договора возвращается управляющей организации. Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию управляющей организации к его подписанию».

Таким образом, оспариваемое положение в документации имеется, довод жалобы не является обоснованным.

11. Согласно доводу жалобы в проекте договора отсутствуют предусмотренное законодательством указание на состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

В силу подпункта 16 пункта 41 Правил проведения конкурса в состав конкурсной документации должен быть включен, в частности, проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным

домом).

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

Комиссией установлено, что в проект договора включено Приложение № 3 «Состав общего имущества многоквартирного дома». Вместе с тем, сам состав имущества в приложении не указан (графы не заполнены).

Таким образом, в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 41 Правил проведения конкурса. Довод жалобы обоснован.

На основании изложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Джой» на действия Организатора торгов – Управления муниципальным имуществом администрации Ольского муниципального округа Магаданской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: пгт. Ола Ольского района, Магаданской области, ул. Ленина, д. 46 Б (реестровый номер извещения № 21000014690000000076, лот № 1) обоснованной в части нарушения Организатором торгов пунктов 38, 41 и 49 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 38, 41 и 49 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.

4. Передать материалы дела должностному лицу управления для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.