

РЕШЕНИЕ

по делу № 049/10/18.1-145/2024

«28» мая 2024 г.

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) в составе:

Председатель
Комиссии:

- заместитель руководителя
управления;

Члены Комиссии:

- ведущий специалист отдела
контроля закупок и антимонопольного
законодательства,
- ведущий специалист-эксперт отдела
контроля закупок и антимонопольного
законодательства,

при участии представителя заявителя - директора ООО «Джой» (далее – Заявитель) Г. В. Е., представителя Управления муниципальным имуществом администрации Ольского муниципального округа Магаданской области Д. У. А. (дов. от 01.04.2024) рассмотрела жалобу ООО «Джой» (вх. № 1929/24 от 13.05.2024) на действия организатора торгов – Управления муниципальным имуществом администрации Ольского муниципального округа Магаданской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: с. Гадля Ольского района Магаданской области, Ольский проезд, д.7.

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 Федеральной антимонопольной службы «База решений и правовых актов» <https://br.fas.gov.ru>.

В жалобе Заявитель указал на несоответствие конкурсной документации требованиям Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75).

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.

В ходе заседания Комиссии 21.05.2024 представители Организатора торгов затруднились изложить позицию по доводам жалобы в полном объеме. Кроме того, у Комиссии выявилась необходимость запроса информации по доводам жалобы у Заявителя.

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/1473/24 от 21.05.2024 срок рассмотрения дела был продлен, заседание Комиссии назначено на 28.05.2024, Заявителю было предложено направить уточненные доводы по поводу обжалуемых обстоятельств, у Организатора торгов были запрошены пояснения по каждому доводу жалобы, с обоснованием позиции и с ссылками на нормативно-правовые акты.

Уточненные доводы жалобы и отзыв Организатора торгов были направлены в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области 27.05.2024.

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

УСТАНОВИЛА:

16.04.2024 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 многоквартирным домом, расположенным по адресу: пр. Ольский д. 7 с. Гадля Ольского района, Магаданской области (реестровый номер извещения № 21000014690000000081).

Дата и время окончания приема заявок: 21.05.2024 в 14:00. Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 21.05.2024 в 14:00. Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 23.05.2024 в 10:00. Дата и время проведения конкурса: 23.05.2024 14:00. Место проведения конкурса: Магаданская обл., Ольский р-н, пгт. Ола пл. Ленина, д. 3, каб. 210.

1. Согласно доводу жалобы Организатор торгов на запрос о разъяснении положений конкурсной документации пояснил (*письмо Управления муниципальным имуществом администрации Ольского муниципального округа Магаданской области от 30.05.2024*), что в состав общего имущества многоквартирного дома входит септик с приемным коллектором. Однако, как сообщил Заявитель, в извещении и документации о проведении конкурса указанная информация отсутствует. Кроме того, организатор конкурса не определил параметры, объем и количество работ и услуг на содержание канализационных сетей систем водоотведения, не рассчитал соответствующий размер платы. Также, согласно положениям конкурсной документации, в состав общего имущества не входит контейнерная площадка, при этом расходы на санитарное содержание указанной площадки включены в перечень работ и услуг.

В отношении данного довода жалобы Комиссия отмечает следующее.

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 № 75.).

1) В разъяснениях положений документации, Организатор торгов указал, что *«септик и приёмный коллектор входят в состав общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса. Технической документацией организатор конкурса не располагает. Стоимость расходов на содержание септика и приемного коллектора, как имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, включена в перечень работ и услуг по содержанию многоквартирного дома».*

Аналогичная позиция изложена в отзыве от 27.05.2024.

Согласно извещению, размещенному на сайте torgi.gov.ru, к видам благоустройства рассматриваемого дома относятся: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (септик), теплоснабжение.

Согласно Приложению № 7 к Конкурсной документации «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом открытого конкурса» к прочим работам и услугам по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в сфере водоотведения отнесены осмотр водопровода и канализации.

Из подпункта 16 пункта 41 Правил № 75 следует, что конкурсная документации должна содержать, в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Из части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2)перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

3)порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

4)порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления;

5)обязанность управляющей организации заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

Состав общего имущества, предусмотренный пунктом 1 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, утвержден Постановлением 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 также - ПП № 491).

Из пункта 2 ПП № 491 следует, что в состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме

оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), механическое, электрическое, санитарнотехническое и иное оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Указанный состав общего имущества может быть скорректирован применительно к конкретному дому.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация включает в себя, в том числе акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по форме согласно приложению № 1 Правил № 75.

Комиссией осмотрен Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (приложение № 6 к конкурсной документации), в котором в нарушение пункта 41 Правил № 75 отсутствует информация: о наличии септика с приемным коллектором, входящих в состав общего имущества МКД. При этом в извещении о проведении торгов указана коммунальная услуга - водоотведение (септик).

Таким образом, в приложениях к проекту договора отсутствуют сведения о включении в состав общего имущества септика и коллектора, что противоречит требованиям статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и подпункту 16 пункта 41 Правил № 75 и не позволяет достоверно установить наличие септика и коллектора, что вводит в заблуждение потенциальных участников конкурса.

Комиссия Управления отмечает, что объем производимых работ, количество и виды объектов, подлежащих обслуживанию со стороны управляющей компании, является существенным условием заключаемого договора.

Отсутствие вышеуказанной информации не только не позволяют потенциальному участнику определить объем выполнения работ, но и не позволяют организатору торгов осуществить контроль за качеством исполнения победителем торгов работ в рамках рассматриваемого договора.

Жалоба заявителя признается обоснованной в рассматриваемой части.

Относительно довода Заявителя о включении в Перечень работ и услуг, такой услуги как уборка мусора на контейнерных площадках, Комиссия сообщает следующее.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов, данным в ходе заседания Комиссии, контейнерная площадка не входит в состав общего имущества.

Как следует из приложения № 7 к конкурсной документации, в перечень работ и услуг организатор торгов включил услугу - уборка мусора на контейнерных площадках (п.13 Приложения № 7)

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил № 75, конкурсная документация включает в себя 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 (далее - Постановление № 290)**, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

При этом Постановление № 290 не содержит такой услуги как уборка мусора на контейнерных площадках.

Таким образом, в действиях организатора торгов имеются признаки нарушения пп. 4 п.41 Правил № 75, следовательно довод заявителя в данной части признается обоснованным.

2. Согласно доводу жалобы Организатор торгов в конкурсной документации указал коммунальную услугу теплоснабжение, при том, что законодательством Российской Федерации установлена услуга отопление. Кроме того, в состав коммунальных услуг не включена услуга по обращению с твердыми бытовыми отходами, что, по мнению заявителя, противоречит подпункту 6 пункта 38 Правил № 75. На запрос разъяснений о том, почему услуга по обращению с ТКО

не указана, как коммунальная услуга, организатор торгов ответа не предоставил.

1) По вопросу включения в перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, такой услуги как теплоснабжение Комиссия сообщает.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 6 Извещения о проведении конкурса организатором конкурса указаны следующие виды предоставляемых коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (септик), **теплоснабжение.**

Согласно п.4 Постановления Правительства РФ от 06.05.201 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Постановление № 354) потребителю могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение;

е) отопление;

ж) обращение с твердыми коммунальными отходами.

Такой вид коммунальной услуги как теплоснабжение, Постановлением № 354 не предусмотрен.

Согласно отзыву Организатора торгов от 27.05.2024 в п. 6 Извещения была допущена техническая описка и ошибочно в Перечень коммунальных услуг включена услуга «теплоснабжение» вместо «отопление». Как сообщил организатор торгов, данная описка будет устранена.

2)По вопросу невключения в перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, услуги по обращению с твердыми бытовыми отходами, Комиссия отмечает.

Согласно пункту 48 Правил № 75 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.

Заявитель в адрес Организатора торгов направил запрос, где просил разъяснить, в том числе, почему в состав коммунальных услуг не включена услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Однако, разъяснений в данной части от организатора торгов не последовало.

Таким образом в действиях Организатора торгов усматриваются признаки нарушения пункта 48 Правил № 75.

Из отзыва Организатора торгов от 20.05.2024 следует, что услуга по обращению с ТКО, вопреки доводам Заявителя, включена в конкурсную документацию (Приложение № 3).

Из отзыва Организатора торгов от 27.05.2024 следует, что «в связи с тем, что все коммунальные услуги в многоквартирных домах предоставляются не управляющей организацией, а напрямую ресурсоснабжающими организациями, то есть управляющая организация не является исполнителем коммунальных услуг в конкретных многоквартирных домах, то перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией и не был указан организатором конкурса в конкурсной документации».

В соответствии с подпунктом 6 пункта 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Комиссией установлено, что в Извещении о проведении конкурса в перечень коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляется

управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, включены следующие услуги: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (септик), теплоснабжение (пункт 6 Извещения). Такой вид коммунальной услуги, как обращение с ТКО, организатором торгов в Извещении не указан.

Из подпункта 16 пункта 41 Правил № 75 следует, что конкурсная документация должна содержать, в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Из части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны, в том числе:

-перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, **а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация**, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса.

Приложением № 3 к проекту договора установлен «Перечень коммунальных услуг». В указанный перечень Организатором торгов включена коммунальная услуга – обращение с ТКО.

Таким образом, в Конкурсной документации установлены различные положения относительно включения услуги по обращению с ТКО в перечень коммунальных, которые предоставляет управляющая организация, что допускает ее двоякое толкование и вводит в заблуждение потенциальных участников конкурса относительно включения в перечень коммунальных услуг – услуги по обращению с твердыми бытовыми отходами.

Учитывая изложенное, в действиях организатора торгов установлены признаки нарушения пп. 6 п.38, пп. 16 п. 41 Правил № 75, следовательно довод заявителя в данной части признается обоснованным.

3. Согласно доводу жалобы организатор торгов неправомерно установил в п. 80 Конкурсной документации сроки для принятия

победителем конкурса на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг.

В соответствии с пунктом 96 Правил № 75 победитель конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 76 и 78 настоящих Правил (участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил), принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

Сроки принятия указанных обязательств законодателем не установлены.

В соответствии с пунктом 80 Конкурсной документации:

«Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктом 60 и пунктом 83 конкурсной документации, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола проведения торгов на официальном сайте направляет подписанные им проекты договоров управления МКД собственникам помещений в МКД для подписания указанных договоров в порядке установленном ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Победитель принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником конкурса)».

Таким образом, абзац 2 пункта 80 конкурсной документации искажает смысл указанных выше положений, правильным является установление срока для подписания договора и предоставления обеспечения исполнения обязательств пунктом 79 и абзацем 1 пункта 80 Конкурсной документации, следовательно, довод жалобы является обоснованным.

Организатор торгов согласился с указанным разночтением положений Конкурсной документации.

Указанное является нарушением со стороны Организатора торгов пункта 96 Правил № 75.

4. Согласно доводу жалобы организатор торгов неправомерно не включил в состав обеспечения обязательств работы по транспортировке стоков, содержанию приемного коллектора и септика. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитан без учета объема работ по приему и транспортировке сточных вод.

Подпунктом 12 пункта 41 Правил установлено, что Конкурсная документация, утверждаемая Организатором конкурса, включает в себя размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

Согласно пункту 42 Правил размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

, где:

- размер обеспечения исполнения обязательств;

К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

- размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

- размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом

Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приложением № 5 к Конкурсной документации установлен расчет обеспечения исполнения обязательств, в который включены следующие коммунальные услуги: ХВС по счетчику, очистка сточных вод, теплоснабжение по норме, ГВС по норме, ГВС по счетчику, ХВС по счетчику, электроснабжение, вывоз ТКО.

В соответствии с пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» под водоотведением понимается прием, транспортировка и очистка сточных вод с использованием централизованной системы водоотведения.

При этом, как следует из указанной нормы, транспортировка сточных вод осуществляется с использованием **централизованной системы водоотведения**.

В отзыве от 27.05.2024 Организатор торгов указал, что норма пункта 42 Правил имеет закрытый перечень коммунальных услуг, которые учитываются при расчете обеспечения исполнения обязательств, работы по транспортировке стоков, содержанию приемного коллектора и септика не включены в него.

Также, по мнению организатора торгов, д. № 7 по проезду Ольскому не относится к системе централизованного водоотведения, так как вывоз жидких бытовых отходов, по адресному списку из мест выгребов (в т.ч. указанного МКД), осуществляется ООО «Спецтранс-Ола», на основании договора от 07.05.2024. В связи с указанным в расчете обеспечения исполнения обязательств, работы по транспортировке стоков, содержанию приемного коллектора и септика не учтены.

Вместе с тем, Комиссия обращает внимание, что согласно приложению № 1 к указанному договору, в адресном списке месторасположения отстойников или выгребов, от которых производится вывоз сточных вод, не указаны номера домов, расположенных на проезде Ольском с. Гадля, то есть указано только название проезда.

Подпунктом 3 пункта 38 Правил установлено, что в извещении, в том числе указывается 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.

Согласно пункту 3 Извещения «Характеристики объекта конкурса» видами благоустройства рассматриваемого многоквартирного дома являются электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (септик), теплоснабжение.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утвержденная организатором конкурса, включает в себя, в том числе, заполненные полностью Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся предметом конкурса, по форме согласно приложению № 1, утвержденному Правилами.

Организатором торгов в составе Конкурсной документации размещен вышеуказанный акт, однако, из указанных актов не представляется возможным установить, относится ли указанный многоквартирный дом к централизованной системе водоотведения или нет и имеется ли в данном доме септик и коллектор.

Так, согласно пункту 10 «Внутридомовые и инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг» раздела 2 Акта о состоянии общего имущества «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки» в столбце «Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)» характеристика водоотведения включает в себя только наличие чугунных труб.

Таким образом, техническое состояние и общие сведения о многоквартирном доме, указанные в Конкурсной документации (Акт о состоянии общего имущества), не позволяют достоверно определить на какой системе водоотведения находится рассматриваемый дом и имеются ли в данном доме септик и коллектор, что вводит потенциальных участников конкурса в заблуждение относительно технического состояния дома. Таким образом, учитывая изложенное, в действиях Организатора торгов усматриваются признаки нарушения пункта 1 пункта 41 Правил № 75.

5. Согласно доводу жалобы, организатор конкурса внес изменение в приложение № 7 Конкурсной документации «Перечень обязательных и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом открытого конкурса», исключив из перечня услуг годовую плату, кроме того, в приложении № 7 размер платы установлен непропорционально общей площади жилых помещений указанного дома.

Из подпункта 4 пункта 41 Правил № 75 следует, что конкурсная документация должна содержать, в том числе 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Из приложения № 2 к вышеуказанным Правилам следует, что к конкурсной документации должна прилагаться таблица содержащая следующую информацию:

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)

В недействующей редакции Конкурсной документации, утвержденной 16.04.2024, а именно в приложении № 7 – «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

являющемся объектом открытого конкурса», указан размер годовой платы - 450597, 95 рублей и тариф - 35,44 рублей в месяц.

При этом, распоряжением от 02.05.2024 № 66 Организатором торгов внесены изменения в конкурсную документацию, а именно в приложение № 7. Указанным распоряжением размер годовой платы из перечня работ и услуг исключен, следовательно, не представляется возможным установить корректность и пропорциональность расчета стоимости платы на 1 кв. метр.

Таким образом, Комиссией Управления установлено, что при составлении и утверждении рассматриваемого перечня, организатор торгов в нарушение требований подпункта 4 пункта 41 Правил № 75 не указал размер «Годовой платы» и «Стоимость на 1 кв. метр жилой площади (рублей в месяц)» по всем видам поименованных в перечне услуг. Кроме того, форма размещенного в Конкурсной документации Перечня услуг и работ, не соответствует форме, утвержденной приложением № 2 Правил.

Довод жалобы признается обоснованным.

6. Согласно доводу жалобы, организатор торгов в нарушение положений Правил № 75 не включил в проект договора тарифы и нормативы потребления указанных услуг.

Как указывает Заявитель, пунктом 2.1.3 проекта договора предусмотрено, что предметом договора управления является предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, перечень которых указан в Приложении № 3 к проекту Договора. Между тем, как сообщил Заявитель, в Приложении № 3 не указаны тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг.

Организатор торгов пояснил, что указанные сведения будут предоставлены при заключении договора управления МКД.

Комиссией Заявителю было предложено пояснить какой именно пункт Правил № 75 указывает на необходимость указания в конкурсной документации информации о тарифах и нормативах потребления коммунальных услуг.

Заявитель не привел доказательства того, что указанные сведения должны быть в обязательном порядке указаны в Конкурсной

документации. Пояснений со ссылкой на Правила № 75 не представлено.

В связи с изложенным указанный довод не может быть принят Комиссией во внимание, поскольку обязательное указание в Конкурсной документации указанных сведений Правилами прямо не предусмотрено.

7. Согласно доводу жалобы, в составе конкурсной документации в нарушение норм Правил № 75 отсутствуют перечень технической документации и иные документы, подлежащие передаче управляющей организации.

Организатор торгов на данный довод пояснил, что вся имеющаяся у него техническая документация будет передана победителю конкурса после заключения договора на управление многоквартирным домом.

Как установлено Комиссией, пунктом 8.1 проекта договора предусмотрено, что перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением МКД и подлежащих передаче управляющей организации, приведен в приложении № 5 к Договору. При отсутствии достаточной документации для начала управления МКД, управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для его получения.

Как следует из приложения № 5 к проекту договора, состав информации, связанной с содержанием общего имущества МКД, отсутствует, графы таблицы не заполнены.

Состав Конкурсной документации определен пунктом 41 Правил № 75. Из положений указанного пункта не следует, что список технической документации должен в обязательном порядке содержаться в Конкурсной документации.

В связи с изложенным указанный довод не может быть принят Комиссией во внимание, поскольку обязательное указание в Конкурсной документации указанных сведений Правилами прямо не предусмотрено.

9. В жалобе Заявитель также указал, что приложение № 6 к

конкурсной документации, противоречит пункту 8.2. проекта договора.

Пунктом 8.2 проекта договора предусмотрено, что в приложении № 6 к договору указывается состав информации, связанной с содержанием общего имущества в МКД, предоставлением коммунальных услуг, исполнением прочих условий договора, порядок, случаи и сроки ее предоставления управляющей организацией собственникам помещений и иным пользователям помещений в многоквартирном доме.

При этом приложение № 6 к проекту договора содержит список информации, состав информации, передаваемой собственниками помещений управляющей организации, связанной с обработкой персональных данных.

Согласно пояснениям организатора торгов, в конкурсной документации допущена некорректная ссылка на приложения к проекту договора. Приложение № 6 к проекту договора подразумевает содержание информации, связанной с содержанием общедомового имущества в МКД, предоставления услуг, исполнения прочих условий договора.

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: с. Гадля Ольского района, Магаданской области, проезд Ольский, д.7, (реестровый номер извещения № 21000014690000000081) обоснованной в части нарушений Организатором торгов подпункта 6 пункта 38, подпунктов 1, 4, 16 пункта 41, пункта 48 и пункта 96 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 6 пункта 38, подпунктов 1, 4, 16 пункта 41, пункта 48 и пункта 96 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.
3. Выдать организатору торгов предписание об устранении указанных 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.