

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/06/00-152/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия),

рассмотрев жалобы ООО «УК «Элит-Комфорт» на действия организатора торгов Управы района Некрасовка города Москвы при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами (извещения №№ 050419/2241086/05, 030419/2241086/07, 030419/2241086/03, 050419/2241086/04, 050419/2241086/01, 030419/2241086/08, 050419/2241086/02, 030419/2241086/06, 030419/2241086/05) (далее — Конкурсы),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Заявитель обратился в Московское УФАС России с жалобами на действия Организатора торгов, мотивированными установлением в Конкурсных документах неправомерных требований к участникам Конкурсов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 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.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее — Постановление Правительства № 75).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) размещены извещения о проведении Конкурсов.

Как указывает Общество в своих жалобах, Организатором торгов установлен завышенный размер задатка для участия в Конкурсах.

Комиссия, изучив возражения Организатора торгов, оценив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи, установила следующее.

В соответствии с пунктом 14 Правил проведения конкурса размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в рублях с одного квадратного метра площади помещения в месяц, что обусловлено требованием статьи 56 Жилищного кодекса Российской Федерации об обязательности установления размера платы в равном размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

На заседании Комиссии было установлено, что размер обеспечения рассчитан Организатором торгов исходя из платы за содержание и ремонт за 1 год.

Комиссия оценивает размер такого обеспечения критически в связи с тем, что проведение конкурса на управление многоквартирным домом основывается на принципах добросовестной конкуренции и эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме, закрепленных в пунктах 2, 3 пункта 4 Правил.

Таким образом, при установлении требований в Конкурсных документах, в том числе относительно размера обеспечения заявки, Организатор торгов должен, руководствуясь названными принципами, создать условия для участия как можно большего числа участников. Устанавливая завышенный размер обеспечения заявок для потенциальных участников Организатор торгов искусственно сужает количество участников Конкурсов.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в

рублях с одного квадратного метра площади помещения в месяц, что обусловлено требованием статьи 156 ЖК РФ об обязательности установления размера платы в равном размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, размер обеспечения заявки на участие в процедуре должен рассчитываться, исходя из месячной платы за **содержание и ремонт жилого помещения**.

Комиссия, изучив материалы дела, представленные доказательства, приходит к выводу о нарушении Организатором торгов пункта 14 Правил и считает доводы жалобы обоснованными.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. **Признать жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов обоснованными.**
2. **Установить в действиях Организатора торгов нарушения пункта 14 Правил.**
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.