

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-3229/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.03.2021 Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе: рассмотрев жалобу ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ 24/7» (далее — Заявитель, Общество) на действия Префектуры Трицкого и Новомосковского административных округов города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: лот № 1 – г. Москва, г. Московский, 3-й микрорайон, д. 11 (извещение № 091220/3202277/01 лот 1, далее — Конкурс),

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

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Общества на действия Организатора торгов.

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 проведения конкурса).

Заявитель в жалобе указывает, что имея намерение принять участие в открытом конкурсе, произвело осмотр многоквартирного дома. По результатам осмотра были обнаружены несоответствия в конкурсной документации в разделе состав общего имущества, сведения о которых были направлены организатору конкурса. Также Заявитель указывает, что Организатором конкурса были внесены изменения и опубликовано новое извещение от 11 февраля 2021 года. Также была изменена сумма размера обеспечения исполнения обязательств. При этом Заявитель указывает, что в разделе состав общего имущества не опубликованы сведения об общем имуществе в многоквартирном доме, требующего ремонта. Расчет цены договора сделан без учета таких сведений, а также без учета износа многоквартирного дома.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и представил письменные возражения.

Согласно возражениям заявитель заявку на участие в конкурсе не подавал и подавать не планировал, о чем свидетельствует обращения ООО «УК 24/7» с иском в Арбитражный суд города Москвы по делу А40-250459/2020 с требованием признать проведение конкурса незаконным в связи с проведением общего собрания собственников помещений МКД, оформленного протоколом от 02.11.2020 № 1, а также с исками к Государственной жилищной инспекции города Москвы (А40-32050/2021, А40-16420/2021, А40-10259/2021, А40-5816/2021, А40-251281/2020, А40-237421/2020), многочисленные обращения в префектуру, прокуратуру. Согласно распоряжению Государственной жилищной инспекции города Москвы от 29.01.2021 № 8862-РП ООО «УК 24/7» отказано во внесении изменений в реестр лицензий города Москвы в связи с несоответствием заявления и документов требованиям, установленным подпунктами «б» и «е» пункта 5 Порядка, утвержденного приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации». Несмотря на это решением Арбитражного суда города Москвы от 26.02.2021 по делу А40-250459/2020 (резолютивная часть объявлена 24.02.2021) действия префектуры по организации и проведению открытого конкурса признаны незаконными. С указанным судебным решением префектура не согласна, в связи с чем обжалует его в Девятый

арбитражный апелляционный суд. На основании вышеизложенного проведение конкурсных процедур № 091220/3202277/01 25.02.2021 приостановлено до вступления в силу решения арбитражного суда города Москвы по делу А40-250459/2020.

В соответствии с пунктом 39 части 3 статьи 8 Закона города Москвы от 06.11.2002 № 56 «Об организации местного самоуправления в городе Москве» установление размеров платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, расположенных на территории поселения отнесено к вопросам местного значения поселения.

Стоимость работ и услуг за содержание жилого помещения на территории поселения Московский установлена решением Совета депутатов поселения Московский от 21.01.2020 № 2/18 (далее - Решение) и составляет для многоквартирного дома 11, 3-й микрорайон, г. Московский (далее – МКД) 34 рубля 64 копейки за 1 м² в месяц (копия прилагается).

В соответствии с пунктом 5 приложения к указанному Решению размер платы за содержание жилых помещений применяется при формировании условий конкурсов по отбору управляющей организации, проводимых органами исполнительной власти города Москвы, в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, в отношении многоквартирных домов, расположенных в поселении Московский.

Пунктом 3 приложения к указанному Решению установлено, что размер платы за содержание жилых помещений учитывает расходы на оказание услуг, выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В связи с чем необоснованно дополнительно включать в расчет цены договора плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД. Включение дополнительных платежей не соответствует принципу эффективного использования средств собственников (подпункт 3 пункта 4 Правил).

В случае несогласия заявителя с размером платы, установленным решением Совета депутатов поселения Московский от 21.01.2020 № 2/18 он вправе обратиться в Совет депутатов поселения Московский, предоставив технико-экономическое обоснование иного размера платы, либо обжаловать положения Решения в Московский городской суд.

В соответствии с требованиями Правил префектурой в составе конкурсной документации размещен акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, подготовленный администрацией поселения Московский.

Таким образом, учитывая то, что Заявителем был избран судебный способ, стоимость работ и услуг за содержание жилого помещения на территории поселения Московский установлена решением Совета депутатов, а также то, что антимонопольный орган не рассматривает вопросы связанные с формированием НМЦ договора, оставляет жалобу в данной части без рассмотрения.

Заявитель в жалобе также указывает, что Организатором торгов не дан ответ на запрос.

С целью оценки состояния общего имущества собственников помещений МКД пунктом 51 Правил предусмотрена возможность претендентами и другими заинтересованными лицами осмотра объекта конкурса.

При этом на заседании Комиссии было установлено, что ООО «УК 24/7» реализовало указанную возможность.

Организатором торгов было указано, что осмотр конкурса был осуществлен заявителем 29.01.2021 в 11:00.

Таким образом, учитывая то, что права Заявителя не могут быть нарушены при данных фактических обстоятельствах дела, учитывая ознакомление с имуществом, Комиссия признает данный довод жалобы необоснованным.

Также на заседании было заявлено ходатайство о привлечении третьего лица, однако, Комиссией принято решение об отказе в удовлетворении указанного ходатайства.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса необоснованной в части довода о неадекватности ответа на запрос необоснованной, в остальной части оставить без рассмотрения.
2. Снять ограничения на проведение Конкурса, наложенные письмом Московского УФАС России от 25.02.2021 № ЕО/10388/21.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.