

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба АО «Муниципальная управляющая компания» (вх. № 16082 от 19.12.2019) на действия организатора торгов администрацию Ленинского района города Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Блюхера, 67 (извещение от 05.12.2019г.). Заявитель сообщает следующее.

11 декабря 2019 года состоялся открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Ленинского района города Новосибирска по адресу: ул. Блюхера, 67 (лот № 1).

На участие в конкурсе поданы заявки тремя претендентами: Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Домовой+», Обществом с ограниченной ответственностью УК «АЛЬФА» (далее ООО УК «АЛЬФА») и Акционерным обществом «Муниципальная управляющая компания» (далее - АО «МУК»). По результатам рассмотрения заявок участниками конкурса признаны: ООО УК «АЛЬФА» и АО «МУК» (протокол рассмотрения заявок от 10.12.2019 № 2). Победителем конкурса признано ООО УК «АЛЬФА» (Протокол №3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 11.12.2019г.).

В извещении о проведении конкурса указан 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, санитарнотехнического и иного оборудования, материалов стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг который составил 36,45 руб. на 1 кв.м, площади помещения в месяц.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 38 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Порядок № 75), организатором конкурса в извещении о проведении конкурса указывается «наименование работ по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых и (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее работы или услуги)», согласно подпункта 5 этого же пункта, в извещении указывается «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», так в п.п. 10 п. 3 извещения о проведении конкурса в обязательные работы и услуги включены ремонтно-восстановительные работы текущего характера на общем имуществе в доме, данные работы так же отражены в прилагаемом к конкурсной документации Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Приложение № 3 к конкурсной документации (далее - Перечень). Указанные в Перечне ремонтно-восстановительные работы - это ремонт мест общего пользования (умывальники, коридоры) на общую сумму 378 707,00 руб., что составляет 17,17 руб. на 1 кв.м, площади помещения в месяц, общая

стоимость работ и услуг согласно Перечню составляет 1 182 964,64 руб., из расчета 53,62 руб. на 1 кв.м, площади помещения в месяц, при этом указано, что из 53,62 рубля на 1 кв.м., 29,19 рублей оплачивается за счет средств из бюджета города, 24,44 рубля за счет средств собственников.

Однако конкурс организатором проводился только исходя из работ и услуг по содержанию общего имущества, без учета заявленного в конкурсной документации ремонта. Стоимость работ по содержанию общего имущества 804 159,90 руб., что составляет 36,45 руб. на 1 кв.м, площади помещения в месяц. Заявитель считает, что организатором конкурса информация, отраженная в конкурсной документации, не соответствует информации размещенной в извещении о проведении конкурса, что ввело в заблуждение участников конкурса и не правильному определению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, и как следствие нарушению процедуры проведения конкурса.

Кроме того, организатором конкурса не верно применяются норм п. 77 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, и не верно определен победитель конкурса. При проведении конкурса АО «МУК» было предложено установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере 32,81 руб., что составляет на 10% меньше размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса, т.е. от 36,45 рублей. ООО УК «АЛЬФА» также заявлен вышеуказанный размер платы. Следующим шагом, АО «МУК» снижен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения до 32,36 руб., что составляет более 10% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении.

Согласно п. 77 Порядка № 75, в случае снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10%, конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс.

Не смотря на это, по результатам конкурса победителем признано ООО УК «АЛЬФА» заявившая размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере

81. руб. и первое из допущенных к конкурсу подавшее заявку (п. 78 Порядка № 75). Снижение АО «МУК размера платы за содержание и ремонт жилого помещения до 32,36 руб. конкурсной комиссией не принято и не отражено в протоколе конкурса от 11.12.2019 №3.

В данном случае организатор конкурса должен был признать конкурс несостоявшимся в соответствии с п. 77 Порядка № 75, а не применять п. 78 Порядка № 75, так как участник конкурса АО «МУК» предложило снижение размера платы за содержание жилого помещения более чем на 10% от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.

Таким образом, конкурсной комиссией нарушен порядок проведения конкурса, в том числе порядок определения его победителя.

Кроме того, в адрес АО «МУК» со стороны победителя конкурса ООО Управляющая компания «АЛЬФА», направлен подписанный со стороны организатора конкурса мэрии г. Новосибирска в лице Администрации Ленинского

района г. Новосибирска Договор управления многоквартирным домом от 11.12.2019г., так согласно п. 8.1. ст. 161 ЖК РФ, **не допускается заключение договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса** или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на официальном сайте в сети "Интернет". Информация о результатах открытого конкурса была размещена на сайте: <http://torgi.gov.ru/>. 11 декабря 2019г., в этот же день в нарушение п. 8.1. ст. 161 ЖК РФ, организатором конкурса с победителем конкурса заключается договор управления, кроме того он заключен на иных условиях чем определенных по результатам конкурса, так в Приложение № 2 к Договору управления указан Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме муниципального специализированного жилищного фонда (общежитие) по ул. Блюхера, 67 и их стоимость, в нем отражена общая стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества и ремонту в размере 49,98 рублей на 1 кв.м., однако согласно результатам конкурса, ООО УК «АЛЬФА» признана победителем конкурса заявившая размер платы 32.81 руб. на 1 кв.м., в данном случае организатором конкурса нарушен п. 83 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, в котором четко указано, что организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом. При этом указываемая в договоре управления многоквартирным домом **стоимость каждой работы и услуги**, входящей в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, **размер которой определен по итогам конкурса**, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с пунктами 76 и 78 настоящих Правил.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: [www.novosibirsk.fas.gov.ru](http://www.novosibirsk.fas.gov.ru).

В соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании изложенного, администрации Ленинского района города Новосибирска надлежит представить в Управление Федеральной

антимонопольной службы по Новосибирской области в срок до **26.12.2019г.** документы и сведения, указанные в ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **30.12.2019 в 15-30 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

*Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление заведомо недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях.*

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10этаж) за 15 минут до начала заседания Комиссии.