

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1753/2019 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 в жалобу ООО «УК «Элит-Комфорт» на действия Управы района Некрасовка города Москвы при проведении конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами (извещения №№ 080419/2241086/06, 260319/2241086/01) (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 жалобой на действия Организатора торгов, мотивированной установлением в Конкурсной документации 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 основании письма ФАС России от 23.01.2018 № ИА/3655/18 жалоба на положения документации, поданная лицом, не подавшим заявку на участие в аукционе, в антимонопольный орган после окончания срока подачи заявок на участие в аукционе подлежит оставлению без рассмотрения.

Как указывает Общество в своей жалобе, Организатором торгов установлен завышенный размер задатка для участия в Конкурсах, то есть оспаривает требования Конкурсных документов.

Извещение о проведении конкурса с извещением № 260319/2241086/01 опубликовано на сайте forgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 26.03.2019, в соответствии с которым датой и временем окончания подачи заявок на участие в конкурсе является 13.05.2019 в 11:00.

При этом жалоба Заявителя поступила в Московское УФАС России 14.05.2019, то есть после окончания срока подачи заявок на участие в указанном конкурсе.

Комиссия установила, что Заявитель участником спорной процедуры не являлся.

В связи с изложенным у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по конкурентной процедуре с извещением № 260319/2241086/01.

Таким образом, рассмотрению жалобы Заявителя в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции подлежит только оспаривание конкурса с извещением № 080419/2241086/06.

Комиссия, изучив возражения Организатора торгов, направленные в Московское УФАС России до заседания Комиссии, 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 Конкурсной документации, 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 Конкурса.

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 **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 по конкурсу с извещением № 080419/2241086/06 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 жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов обоснованной по спорной процедуре с извещением № 080419/2241086/06, а по конкурсу с извещением № 260319/2241086/01 оставить без рассмотрения.**
- 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.