

РЕШЕНИЕ № 024/10/18.1-2/2024

12 января 2024 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – Мерзляков В.А., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: Чайкун И.А., начальник отдела контроля закупок, Галимов В.Д., специалист-эксперт, (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ) жалобу ООО УК «Лес-Жилсервис» (вх. 27061/23 от 28.12.2023) на действия организатора торгов – Муниципального казенного учреждения «Управление городское хозяйство» г. Лесосибирска, при проведении конкурсного отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящиеся по адресу: г. Лесосибирск, ул. Портнягина, д. 20, ул. Портнягина, д. 20а, ул. Портнягина, д. 22, ул. Портнягина, д. 22а, ул. Портнягина, д. 24, ул. Портнягина, д. 24а, ул. Белинского, д. 14, ул. Белинского, д. 15 (извещение № №23000021110000000002, лот №1) (далее – конкурс),

при участии: от организатора торгов Орловой С.Я. (), от заявителя, Каримова А.А.,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 28.12.2023 поступила жалоба ООО УК «Лес-Жилсервис» на действия организатора торгов, выразившиеся в проведении закупки с нарушением законодательства Российской Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя и организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы состоялось 12.01.2024 в 11:00. Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы конкурсная документация организатора торгов противоречит требованиям законодательства Российской Федерации, а именно:

1. Согласно конкурсной документации, конкурс проводится на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. При этом, многоквартирные дома не расположены на граничащих земельных участках, а

расположены на значительной удаленности друг от друга.

2. В нарушение требований законодательства Российской Федерации, в конкурсной документации (приложение № 3) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 75%, что по мнению заявителя, может ограничивать доступ потенциальных участников на рынок управления многоквартирными домами.

3. В конкурсной документации (извещении о проведении конкурентной процедуры) не указаны сведения предусмотренные законодательством Российской Федерации, а именно: о серии и типе постройки, о виде благоустройства, о степени износа (информация входит в основные характеристики многоквартирного дома), о техническом состоянии элементов общего имущества многоквартирного дома, о площади земельного участка входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Организатор торгов предоставил возражения на доводы жалобы, из которых следует, что конкурс проводился в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации.

Кроме того, организатор торгов, указывает на допущенную опечатку в конкурсной документации, по второму доводу заявителя.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Обжалуемая закупка проводится в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06.02.2006 (далее – Правила), и Извещением о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в городе Лесосибирске (далее – конкурсная документация).

В силу пункта 1 Правил, настоящие правила устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 4 Правил, конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

По первому доводу жалобы Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 6 Правил, конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Между тем, как следует из конкурсной документации, конкурс проводится на право заключения договоров управления следующими многоквартирными домами г. Лесосибирске:

- ул. Портнягина, дома №№ 20, 20А, 22, 22А, 24, 24А;

- ул. Белинского, дома №№ 14, 15.

При этом, земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома по улице Портнягина и улице Белинского не являются граничащими между собой.

Организатор торгов не предоставил мотивированную позицию по объединению многоквартирных домов, расположенных на земельных участках не граничащих между собой, в один лот.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода заявителя об объединении договоров по управлению многоквартирных домов в один лот с нарушением требований пункта 6 Правил.

Данный вывод Комиссии Красноярского УФАС России подтверждается судебной практикой, а именно Постановлением Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.12.2012 по делу № А75-1827/2012.

По результатам рассмотрения второго довода жалобы, Комиссией установлены следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктом 14 Правил, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % 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.

В силу пункта 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.

В соответствии содержанием Приложения № 3 к конкурсной документации, в данном приложении указан размер обеспечения заявки рассчитанный по формуле согласно пункту 42 Правил.

Вместе с тем, Приложение № 3 к конкурсной документации имеет следующее наименование: «Размер обеспечения исполнения заявки», что согласно пояснениям представителя организатора торгов является опечаткой, поскольку данный документ должен иметь наименование: «Размер обеспечения обязательств», что вводит участников конкурса в заблуждение в части размеров обеспечения заявки и обязательств, и нарушает требования пункта 14 Правил.

Аналогичная ошибка, также присутствует в Извещении о проведении конкурса, а именно в Извещении указана следующая информация: «Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе – денежные средства в размере 75% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме», что также вводит участников конкурса в заблуждение, в отношении размера обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Таким образом, организатор торгов допустил ошибку в тексте конкурсной документации, перепутав термин (слово) «заявки» и «обязательства», чем ввел в заблуждение участников конкурса, а также нарушил требование пункта 14 Правил, следовательно, в связи с чем, второй довод жалобы заявителя также признается Комиссией обоснованным.

При этом, организатор торгов исходя из устных пояснений его представителя, зная об ошибке в тексте конкурсной документации, не предпринял своевременных мер по внесению в нее изменений .

По результатам рассмотрения третьего довода жалобы, Комиссией установлены следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктом 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе следующая информация:

- 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 (подпункт 3);
- 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 (подпункт 5).

Вместе с тем, в конкурсной документации организатора торгов в отношении многоквартирных домов № 14 и 15 расположенных по улице Белинского в г. Лесосибирске отсутствует следующая информация:

-о серии и типе постройки;

-о виде благоустройства;

-о степени износа (информация входит в основные характеристики многоквартирного дома);

-о техническом состоянии элементов общего имущества многоквартирного дома;

-о площади земельного участка входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Из письменных пояснений организатора торгов следует, что данная информация не была размещена в конкурсной документации, поскольку у организатора торгов отсутствуют технические паспорта на выше указанные многоквартирные дома.

Вместе с тем, организатор торгов не предоставил доказательства, что вся выше указанная информация находится исключительно и только в технических паспортах многоквартирных домов.

Кроме того, согласно устным пояснениям представителя организатора торгов, которые были даны на рассмотрении жалобы Комиссией, следует, что организатор торгов не запрашивал вышеуказанную информацию из альтернативных источников, таких как Росреестр, БТИ, предыдущая управляющая компания, архив муниципалитета по месту расположения многоквартирного дома.

Таким образом, организатор торгов не предпринял никаких действий для получения обязательной информации, предусмотренной пунктом 38 Правил, не использовал все имеющиеся возможности и ресурсы для получения необходимой законодательством информации для проведения Конкурса, в связи с чем, Комиссия, признает третий довод жалобы заявителя обоснованным.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «Лес-Жилсервис» (вх. 27061/23 от 28.12.2023) на действия организатора торгов – Муниципального казенного учреждения «Управление городское хозяйство» г. Лесосибирска, при проведении конкурсного отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящиеся по адресу: г. Лесосибирск, ул. Портнягина, д. 20, ул. Портнягина, д. 20а, ул. Портнягина, д. 22, ул. Портнягина, д. 22а, ул. Портнягина, д. 24, ул. Портнягина, д. 24а, ул. Белинского, д. 14, ул. Белинского, д. 15 (извещение № №23000021110000000002, лот №1) обоснованной.

2. Признать организатора торгов нарушившим пунктов 5, 14, 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06.02.2006.

3. Выдать организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений путем внесения изменений в конкурсную документацию.

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