Заявитель:

ООО «Партнер»

_____

ул. Чехова, д.10, г. Пыталово,
Псковская область, 181410

Организатор торгов:

Администрация Пыталовского района

_____

ул. Красноармейская, д. 37, г. Пыталово, Псковская область, 181410

pytalovo@reg60.ru

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 060/01/18.1-637/2021

Резолютивная часть решения оглашена 28 октября 2021 года

Полный текст решения изготовлен 29 октября 2021 года

г. Псков

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее – Комиссия) в составе:

Зам. Председателя Комиссии:

– заместитель руководителя - начальник отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России;

Члены Комиссии:

– главный государственный инспектор отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России;

– главный специалист-эксперт отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России,

в отсутствие Заявителя;

в присутствии представителя Ответчика – (доверенность № 1295 от 18.05.2021),

рассмотрев жалобу ООО «Партнер» (вх. № 1036-з от 20.10.2021), (далее - Заявитель) в режиме видеоконференцсвязи на действия организатора торгов – Администрация Пыталовского района (далее – Организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Псковское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) поступила жалоба ООО «Партнер» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Пыталовского района Псковской области (далее – Организатор торгов) при проведении конкурса (извещение № 240921/3198473/01) на право заключения договора управления многоквартирным домом по двум лотам: Лот № 1 - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Псковская обл, Пыталовский район, г. Пыталово, ул. Пионерская, д. 31; Лот № 2 - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Псковская обл, Пыталовский район, г. Пыталово, ул. Шафранского, д. 21.

Жалоба подана в срок, установленный частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, подготовлены в соответствии с требованиями статьи 18.1 данного Закона, в связи с чем, подлежит принятию к рассмотрению Комиссией Псковского УФАС России.

Комиссия, рассмотрев представленные жалобу и материалы, в соответствии с частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, признало их достаточными для принятия к рассмотрению.

Заявитель, обжалуя действия Организатора торгов, указал, что - проект договора в составе конкурсной документации не содержит описание объекта закупки. Приложение № 1 к проекту договора «Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома» полностью не заполнено. Таким образом, существенные условия договора, определяющие описание предмета закупки, остаются для потенциальных участников закупки неопределенными, что нарушает требования подпункта 16 пункта 41 Правил № 75.

В связи с рассмотрением жалобы, на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов было направлено уведомление о ее поступлении и приостановлении торгов (исх. № 3974/АК от 22.10.2021).

Организатор торгов представил свою позицию (вх. № 1984-р от 25.10.2021), согласно которой, с доводами жалобы не согласен, посчитал, что права Заявителе не затронуты.

Изучив материалы жалобы, заслушав пояснения представителей Организатора торгов, Заявителя, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам:

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75, утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Постановление №75).

Согласно пункту 2 Постановления №75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к органам местного самоуправления относятся избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным

органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Организатором конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД (извещение № 240921/3198473/01) является Администрация Пыталовского района. Извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте torgi.gov.ru 24.09.2021 года.

Подпунктом 16 пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ (далее - Проект договора).

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 2.3. статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого

будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления многоквартирным домом подлежит заключению на условиях, определяемых конкурсной документацией и по результатам проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Предусмотренные Правилами условия проведения конкурса являются обязательными, соответственно, существенными условиями заключаемого по результатам торгов договора управления многоквартирным домом, следовательно, указанные условия подлежат указанию в Проекте договора.

Проекта договоров в составе конкурсной документации по лоту № 1 и лоту № 2 в нарушение подпункта 16 пункта 41 Правил не содержат информации, предусмотренной частью 3 статьи 162 ЖК РФ.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

На основании изложенного, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 44 Правил № 75 Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

Пункт 41 Правил содержит исчерпывающий перечень конкурсной документации, утверждаемой организатором конкурса, которая должна быть размещена на официальном сайте.

Пунктом 55 установлено, что заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

Из анализа и взаимосвязи вышеизложенных норм следует, что конкурсная документация каждого лота должна содержать только документы относящиеся к предмету конкретного лота.

Между тем, установлено, что на официальном сайте torgi.gov.ru лоты № 1 и № 2 по конкурсу № 240921/3198473/01 содержат одинаковую документацию:

Лот № 1 содержит документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Псковская обл, Пыталовский район, г. Пыталово, ул. Пионерская, д. 31 и на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Псковская обл, Пыталовский район, г. Пыталово, ул. Шафранского, д. 21.

Лот № 2 содержит документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Псковская обл, Пыталовский район, г. Пыталово, ул. Пионерская, д. 31 и на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Псковская обл, Пыталовский район, г. Пыталово, ул. Шафранского, д. 21.

При таких обстоятельствах у любого заинтересованного лица при подаче заявки на один из двух лотов, может возникнуть правовая неопределенность в определении состава лота.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Псковского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Партнер» (вх. № 1036-з от 20.10.2021), обоснованной.

2. Установить в действиях Комиссии организатора торгов - Администрация Пыталовского района нарушение подпункта 16 пункта 41 и пункта 55 Правил № 75.

3. Организатору торгов выдать обязательное для исполнения предписание.

Зам. Председателя Комиссии

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия.