

Организатор торгов:

Администрация Хорольского
муниципального округа

ул. Ленинская, д. 51, с. Хороль,
Хорольский р-н, Приморский край,
692254

e-mail: berezovalv@khorol.ru

Заявителю:

ООО «Управляющая компания
МКД»

ул. Комсомольская, д. 3а, с.
Хороль, Хорольский р-н,
Приморский край, 692254

e-mail: ourhouse13@mail.ru

Р Е Ш Е Н И Е

дело №025/10/18.1-1011/2023

1 августа 2023 года г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ООО «Управляющая компания МКД» на действия Организатора торгов – Администрация Хорольского муниципального округа при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Хорольского муниципального округа №978 от 28.06.2023 (извещение №22000004740000000037, лот №1).

Заявитель указывает в жалобе, что организатор торгов допустил нарушение Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила).

Оценив доводы, изложенные сторонами по делу, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно пункту 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.

В соответствии с пунктом 37 Правил извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Установлено, что Администрацией Хорольского муниципального округа размещено извещение о проведении 14.07.2023 размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации

для управления многоквартирными домами на территории Хорольского муниципального округа №978 от 28.06.2023, в котором указано:

Дата начала подачи заявок: 07.08.2023

Дата и время окончания подачи заявок: 11.08.2023.

Таким образом, извещение о проведении открытого конкурса размещено Организатором торгов на официальном сайте за двадцать восемь дней до окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе в нарушение требований пункта 37 Правил.

Согласно пункту 52 Правил Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней.

В нарушение пункта 52 Правил в Извещение № 22000004740000000037 срок подачи заявок установлен: с 7 августа 2023 года по 11 августа 2023 года, т.е. 5 дней.

Из подпункта 4 пункта 41 Правил следует, что конкурсная документация должна содержать, в том числе перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Из приложения № 2 к Правилам следует, что к конкурсной документации должна прилагаться электронная таблица, содержащая следующую информацию:

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
----------------------------	---	------------------------	--

Согласно информационной карте открытого конкурса объектом торгов является управление многоквартирными домами по адресу: Приморский

край, Хорольский район, с. Хороль ул. Городок-5 д. 3, ул. Городок-5 д.4, ул. Космонавтов д.18, ул. Красноармейская д.2, ул. Луговая д.9, Лазо д.16, с. Новодевица, ул.Школьная, д.44.

Однако в нарушение установленных требований в представленном в конкурсной документации Приложении № 2 утвержден единый перечень работ и услуг на весь перечень домов, включенных к конкурсную массу, без указания единицы измерения (объем), стоимости каждой из работ, услуг.

Вышеуказанные действия организатора торгов не позволяют понять участнику торгов характеристики объекта, являющегося предметом конкурса. Невозможно оценить затраты и прибыль, которые понесет и получит участник в случае победы на рассматриваемых торгах.

Жалоба заявителя признается обоснованной в рассматриваемой части.

Из подпункта 16 пункта 41 Правил следует, что конкурсная документации должна содержать, в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

В соответствии с частью 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Согласно п. 14 информационной карты открытого конкурса срок действия договора составляет - 1 год, и может быть в ряде случаев продлен на период до 3 месяцев, в тоже время согласно п. 2.1 проекта договора (Приложение № 6):

2.1. Настоящий Договор заключен с « » 20 г., сроком на год (а) и пролонгируется на следующий аналогичный период, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон письменно не заявит другой Стороне о его прекращении или изменении или заключении договора на иных условиях.

В нарушение подпункта 16 пункта 41 Правил Организатором торгов установлены в документации и в проекте договора противоречащие друг другу сроки (условия) прекращения договора управления многоквартирным домом.

Согласно части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, решение об установлении размера платы за содержание

жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно п. 3.1. Приказа Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы» (далее - Приказ № 213/пр от 06.04.2018 г.) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рекомендуется определять как сумму платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту жилого помещения в многоквартирном доме и за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании жилого помещения в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания жилого помещения в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании жилого помещения в многоквартирном доме).

Согласно п. 3.6. Приказа № 213/пр от 06.04.2018 г., плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется устанавливать на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации (далее - индекс потребительских цен). Размер платы рекомендуется определять в рублях на 1 квадратный метр помещения (жилого, нежилого) в многоквартирном доме в месяц.

Между тем, Организатором торгов не даны пояснения в части установления размера индексации, при этом, согласно прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года, выполненного Минэкономразвития России индекс роста потребительских цен на 2024 год составляет 4,2%, на 2025 год на 4%.

В связи с чем, Комиссия Приморского УФАС России приходит к выводу о том, что организатором торгов допущено нарушение части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункта 4 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации В договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Пунктом 4.1.6 проекта контракта определено, что Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. Не позднее 5 рабочих дней информировать заявителя о принятом решении.

Жалобы и предложения принимаются круглосуточно отделом по работе с клиентами по тел. 8 (42347) 2-12-61, а также письменно в книгах жалоб и предложений или в электронной форме через сайт Исполнителя:
www.mkdhorol.ru

Между тем, в нарушение подпункта 16 пункта 41 Правил Организатором торгов определены контактные данные управляющей организации, не осуществляющей управление многоквартирными домами, поименованными в конкурсной массе.

Частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

Комиссия Приморского УФАС России приняла решение выдать предписание об устранении нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания МКД» на действия Организатора торгов – Администрация Хорольского муниципального округа при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на

территории Хорольского муниципального округа №978 от 28.06.
(извещение №22000004740000000037, лот №1) обоснованной.

2. Признать, что Заказчик допустил нарушение пунктов 37, 52 Правил №75, подпунктов 4, 16 пункта 41 Правил №75, части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать предписание об устранении нарушения.
4. Передать материалы дела ответственному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы по существу, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с даты его принятия.