

Организатору торгов:

Администрация ГП «Город Томмот»

Заявителю:

ООО «УК «РЭС»

*Уведомление о поступлении жалобы
и о приостановлении торгов в части
заключения договора (№014/10/18.1-265/2023)*

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) уведомляет о поступлении жалобы ООО «Управляющая компания «Ремонтно-эксплуатационная служба» (вх. № 1714э от 09.03.2023) на действия (бездействие) организатора торгов Администрации ГП «Город Томмот» муниципального района «Алданский район», при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (лот 1, лот 2) (извещение № 22000152290000000024) на официальном сайте ***).

Доводы жалобы:

- « 1. Заказчик: Администрация ГП «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республика Саха (Якутия). Адрес: ****
- 2. Участник (заявитель): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ремонтно-эксплуатационная служба», ИНН: 1402024860, адрес: ****
- 3. Адрес официального сайта, на котором размещена информация о размещении заказа: ****

Номер извещения: № 22000152290000000024 Лот 1, № 22000152290000000024, Лот

№2.

4. Предмет конкурса: отбор управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия)

Дата опубликования извещения о проведении открытого конкурса: 10.02.2023 года.

5. Обжалуемые действия Заказчика, действия администрации городского поселения «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами: о несоответствии конкурсной документации Постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее Постановление № 75)

6. Доводы жалобы:

6.1. Организатором конкурса нарушен порядок уведомления собственников жилых помещений о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Согласно ч. 4 ст. 161 Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, учитывая, что извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации организатором конкурса опубликовано 10 февраля 2023 года, то организатор конкурса был обязан поставить в известность собственников жилых помещений о возможности реализовать свое право по определению способа управления многоквартирным домом за 6 месяцев до публикации извещения.

6.2. Извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории ГП «Город Томмот» МО «Алданский район РС(Я) не соответствует Постановлению № 75, в части того, что п. 38 Постановления № 75, определен четкий перечень информации который должен быть отражен в извещении:

- основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;
- наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;
- 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;
- наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги)
- 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;
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;
- место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;
- место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;
- место, дата и время проведения конкурса;
- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Вопреки установленному перечню, Администрацией ГП «Город Томмот» в извещении о проведении открытого конкурса включены дополнительные условия применяющиеся к участникам данного конкурса:

Пункт 7 «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами»: Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на ее осуществление.

Пункт 8 «Прочие условия»: Ведение и заполнение Автоматизированной

информационно-аналитической системы «Мониторинг жилищного фонда».

Пункты 7 и 8 Извещения не соответствуют требованиям п. 38 Постановления № 75.

6.3. В пп. 3 п. 8.1 Конкурсной документации указано, что проведение осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 8.6, настоящей конкурсной документации, при этом таковой пункт 8.6, в конкурсной документации – отсутствует, что характеризуется как не полная и не достоверная информация, в том числе не соответствующая п. 51 Постановления № 75.

В соответствии с п. 51 Постановления № 75, организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса.

Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация, организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, именно это разъяснение должно было быть в отсутствующем пункте 8.6, конкурсной документации.

6.4. Согласно пп. 6 п. 41 Постановления № 75, конкурсная документация должна содержать, срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

В нарушение указанного пункта, в конкурсной документации размещенной Администрацией ГП «Город Томмот», срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги – отсутствует.

Следовательно, конкурсная документация не соответствует пп. 6 п. 41 Постановления № 75.

6.5. В проекте Договора на управление многоквартирным домом, расположенным на территории городского поселения «Город Томмот» Адданского района Республики Саха (Якутия), в преамбуле, отсутствует основание заключения данного договора Администрацией ГП «Город Томмот» в лице главы города ***.

Согласно п. 1.2. Примерных условий договора управления многоквартирными домами, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 411/пр от 31.07.2014 г. (далее – Условия договора), Договор управления содержит сведения о лицах,

уполномоченных на заключение такого договора, а также сведения об основаниях возникновения у данных лиц полномочий (права) на заключение такого договора, которыми являются: протокол открытого конкурса по выбору управляющей организации.

Также в преамбуле проекта Договора указано, что Администрация ГП «Город Томмот» выступает в качестве «Заказчика», но в лице главы города ***, именуемый в дальнейшем «Собственник», который действует на основании устава. Данные условия договора противоречат действующему законодательству.

Глава города не может выступать в договоре в качестве «Собственника», поскольку согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Следовательно Администрация ГП «Город Томмот» реализовывает только права собственников, путем выбора управляющей организации, и заключает договор.

В отношении муниципального жилищного фонда глава города аналогично не имеет возможности выступать в качестве «Собственника», поскольку не является правообладателем, и регистрационные права муниципального имущества числятся за собственностью Городского Поселения «Город Томмот».

6.6. Согласно пп. 16, п. 41 Постановления № 75, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 3 указанной статьи установлены обязательные условия договора управления, так, 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.

Условия, поименованные в пунктах 1.5, 3.1.15, 3.1.16, 3.1.17, 3.1.23, 3.1.26, 3.1.30, 3.1.31, 3.1.32, 3.1.34, 3.1.35, 3.2.5, 4.4, 6.7, проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1, 2 не относятся к числу существенных условий, закрепленных в части 3 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, возложение дополнительных обязанностей на управляющую организацию и собственников в условия проектов договоров управления многоквартирных домов по лотам № 1, 2 является излишним регулированием отношений.

Пунктами 3.1.30, 3.1.32 организатор конкурса возлагает дополнительные условия не предусмотренные ч. 3. ст. 162, а именно осуществлять контроль за пустующим муниципальным жилищным фондом, производить обход помещений государственного и муниципального жилищного фонда. В случае обнаружения вскрытия пустующего муниципального жилищного фонда, или самовольного заселения незамедлительно составлять об этом акт в письменном виде и информировать Собственника.

Данное условие договора противоречит не только ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, но и ст. 30 ЖК РФ, согласно которой, Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно требования указанные в п. 3.1.30, 3.1.32 относятся к собственнику государственного и муниципального жилищного фонда.

6.7. Согласно п. 3 Постановления № 75, в извещении проводимого конкурса указывается: 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 и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

Так, в нарушение п. 3 Постановления № 75, организатором конкурса в Лоте № 1 имеются следующие несоответствия:

- Всего объектами конкурса являются 46 многоквартирных дома, из них имеются 2 многоквартирных дома расположенных по адресам: ул. Строителей д. 2, ул. Ясная д. 7 которые протоколом общего собрания избрали способ управления многоквартирным домом путем непосредственного управления в соответствии с ч. 2. ст. 161 ЖК РФ, следовательно на указанные дома организатор конкурса не имеет законных оснований принимать решение за собственников жилых помещений, которые уже реализовали свое право.

- Многоквартирный дом расположенный по адресу: ул. Семенова д. 11 в рамках реализации региональной программы «Переселения граждан из аварийного жилого фонда» расселен и отключен от водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, и подлежит сносу. В связи с чем не может являться объектом управления. О чем сам организатор конкурса сообщал своим нормативно правовым актом, а именно Постановлением № 43-П от 10.02.2023г.

В нарушение п. 3 Постановления № 75, организатором конкурса в Лоте № 2 имеются следующие несоответствия:

Всего объектами конкурса являются 212 многоквартирных дома, из них имеются:

- 4 многоквартирных дома расположенных по адресам: ул. Ларбинская д. 10, д. 17, которые протоколом общего собрания избрали способ управления многоквартирным домом путем непосредственного управления в соответствии с ч. 2. ст. 161 ЖК РФ, следовательно на указанные дома, организатор конкурса не имеет законных оснований принять решение за собственников жилых помещений, которые уже реализовали свое право.

- Многоквартирный дом расположенный по адресу: ул. Таежная д. 1а в рамках реализации региональной программы «Переселения граждан из аварийного жилого фонда» расселен и отключен от водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, и снесен.

Многоквартирный дом по адресу: *** уничтожен в результате пожара.

В связи с чем вышеуказанные дома не могут являться объектами управления, в том числе по причине его отсутствия на ландшафте.

Пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 Законом о закупках.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ООО «УК «Ремонтно-эксплуатационная служба»

ПРОСИТ:

1. Принять жалобу ООО «Управляющая компания «Ремонтно-эксплуатационная служба» к рассмотрению;
2. Признать действия конкурсной комиссии по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) (извещения № 22000152290000000024 Лот 1, № 22000152290000000024, Лот №2) незаконными и нарушающими нормы действующего антимонопольного и жилищного законодательства, вынести предписание организатору конкурса об отмене вышеуказанного конкурса.

Директор

***»

Согласно части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, заказчик, организатор торгов, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, **в срок до 13 марта 2023 года** обязаны представить антимонопольному органу на рассмотрение жалобы по существу следующие надлежащим образом заверенные и подшитые документы наручным способом, либо по электронной почте на адрес ***.

1. Конкурсную документацию в редакции, действующей в период проведения вышеуказанных торгов;
2. Письменные возражения на жалобу по всем доводам заявителя с приложением подтверждающих документов;
3. Иные документы и сведения, имеющие значения по указанным выше обстоятельствам.

В целях надлежащей подготовки сторонами к рассмотрению жалобы по существу, заказчику, организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, направить копии возражения на жалобу, иные документы и сведения, имеющие значения по указанным выше обстоятельствам на электронный адрес заявителя не позднее чем за один день до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно части 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, 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.

В соответствии с частями 11, 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **заказчику, оператору электронной площадки надлежит приостановить торги в части заключения контракта (договора) до рассмотрения жалобы по существу.**

В соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено право организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, заявителя, а также лиц, подавших заявки на участие в торгах направления в антимонопольный орган возражения на жалобу или дополнение к ней и участия в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.

Рассмотрение жалобы по существу будет проведено удаленно **15 марта 2023 года в 15 часов 00 минут (время местное)** посредством сервиса web-видеоконференцсвязи:

Вход в конференцию: ***

Сторонам для рассмотрения дела № 014/10/18.1-265/2023 по существу, необходимо до начала рассмотрения жалобы направить на электронную почту *** документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении жалобы (доверенность на представителя с приложением копии документа, удостоверяющего его личность, либо копию решения об избрании законного представителя юридического лица с приложением копии документа, удостоверяющего его личность). Такие документы и информация должны быть подписаны ЭЦП, за исключением случаев ее отсутствия по уважительной причине. В случае направления Стороной документов, не подписанных ЭЦП, при рассмотрении жалобы представитель такой Стороны обязан продемонстрировать членам Комиссии Якутского УФАС России оригиналы указанных документов и в ходе своего выступления подтвердить (озвучить под аудиозапись), что копии таких документов направлены от имени этой Стороны.

При невозможности участия в режиме видеоконференцсвязи не позднее даты и времени начала рассмотрения жалобы в электронной форме уведомить Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) ***.

Информация о рассмотрении указанной жалобы размещена на сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) <http://br.fas.gov.ru>.

Обращаем Ваше внимание на то, что в силу положений части 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях непредставление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), либо представление заведомо недостоверных сведений (информации) влечет наложение административного штрафа. Наложение административного наказания не освобождает от обязанности предоставления в антимонопольный орган запрашиваемых документов и информации.

Заместитель руководителя

Управления-начальник

отдела антимонопольного контроля

Якутского УФАС России

