

РЕШЕНИЕ

«24»марта2022 года г. Калуга

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи до отложения рассмотрения жалобы: представителей организатора торгов – Администрации города Обнинска Калужской области<...> (паспорт, доверенность), <...> (паспорт, доверенность), представителей заявителяООО «Управляющая компания «Альба» <...>(паспорт, доверенность), <...> (паспорт, доверенность),

при участии посредством видеоконференцсвязи после отложения рассмотрения жалобы: представителя организатора торгов – Администрации города Обнинска Калужской области <...> (паспорт, доверенность), представителей заявителяООО «Управляющая компания «Альба» <...> (паспорт, доверенность), <...> (паспорт, доверенность),

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу №040/10/18.1-200/2022ООО «Управляющая компания «Альба»на действия организатора торгов при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (номер извещения 150222/0008372/01, Лоты №1-23),

УСТАНОВИЛА:

1. 04.03.2022г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Альба» на действия организатора торгов при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (номер извещения 150222/0008372/01, Лоты №1-23).

15.03.2022г. рассмотрение жалобы откладывалось на 24.03.2022г.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России установила следующее.

15.02.2022г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение №150222/0008372/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, Лоты №1-23(далее-Конкурс).

Дата и время окончания подачи заявок 18.03.2022 09:00.

Основанием для проведения конкурса являлась ч. 5 ст. 200 Жилищного кодекса РФ и п.п.1, п. 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее-Правила).

2. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции») антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года №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;

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что 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.

3. Согласно доводам жалобы Заявителя, организатором торгов при проведении конкурса нарушен пункт 76 Правил.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Согласно части 4 Жилищного кодекса Российской Федерации в случаях,

указанных в части 13 данной 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, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены 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».

Согласно подпункту 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается 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

Пунктом 2 Правил установлено, что конкурсом является форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший выполнить указанный в конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, за наименьший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока. «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - это плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения.

Размер платы за содержание жилого помещения установлен в пункте 10 Извещения.

Анализ содержания вышеуказанного пункта показывает, что лоты №№2-5, 7, 10-15, 18, 20-23 Извещения объединяют несколько многоквартирных домов (далее - объекты, МКД) с разными размерами платы за содержание жилого помещения.

Организатором торгов указано, что размер платы за содержание жилого помещения рассчитан в зависимости от конструктивных и технических параметров МКД, степени износа, этажности, наличия электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материалов стен, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

Пунктом 55 Правил предусмотрено, что представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

Пункт 6 Правил устанавливает, что конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами.

Согласно пункту 75 Правил, конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно пункту 76 Правил участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

Таким образом, из указанных норм Правил следует, что снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения возможно только в случае одинакового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по всем объектам, указанным в лоте.

Иное сделало бы невозможным участие в Конкурсе претендентов, так как при разных размерах платы по каждому объекту фактически соблюсти требования пункта 76 невозможно. Не обладая конкретной информацией о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, участник Конкурса не сможет реализовать свое право на участие в Конкурсе.

При этом из вышеуказанных положений Правил усматривается, что предложение по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения является единственным критерием для определения победителя конкурса.

Пунктом 4 Правил установлено, что 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.

Таким образом, от правильного проведения Организатором торгов самой процедуры с соблюдением принципов, установленных пунктом 4 Правил, зависит выбор управляющей организации МКД.

В свою очередь, с учетом формы конкурентной процедуры (конкурс), Организатором торгов должна быть обеспечена реальная состязательность процедуры для ее участников.

Исходя из содержания размещенного на официальном сайте извещения в части разного размера платы за содержание жилого помещения в отношении каждого объекта лота, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов не выполнены условия, установленные подпунктом 5 пункта 38 Правил.

В этой связи Комиссия Калужского УФАС России в действиях Организатора торгов усматривает нарушение пункта 4 Правил, поскольку Организатором торгов не созданы условия для обеспечения реальной конкуренции, а также нарушение подпункта 5 пункта 38 Правил, поскольку Организатором торгов фактически не указан в извещении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Данное нарушение содержит признаки правонарушения части 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, устанавливающей ответственность за нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Доводы жалобы признаются обоснованными.

4. Согласно доводам жалобы Заявителя, объединив в один лот дома, расположенные на не граничащих друг с другом земельных участках, Организатор торгов нарушил пункт 6 Правил.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

В соответствии с пунктом 6 Правил установлено, что 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.

Согласно письменным пояснениям организатора торгов, по сведениям Единого государственного реестра недвижимости, территория, расположенная между МКД по спорным лотам № 10 и 18, относится к землям государственной собственности, которая не разграничена и является землей общего пользования, а МКД расположены на граничащих между собой земельных участках.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы заявителя.

5 Согласно доводам жалобы Заявителя, организатор торгов в Перечне работ и услуг конкурсной документации не указал количественные характеристики, определяющие объемы выполняемых работ и услуг, что не позволяет претендентам, в свою очередь, определить предмет торгов.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна содержать 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 3 апреля 2013 года № 290, по форме согласно приложению № 2.

Однако данная форма не содержит в себе граф, в которых должны быть указаны объемы работ.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы заявителя.

5.1 В свою очередь Комиссией Калужского УФАС России установлено, что Приложение № 2 конкурсной документации не соответствует форме, предусмотренной Правилами.

В этой связи, Комиссия Калужского УФАС России в действиях Организатора торгов усматривает нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил.

6. Согласно доводам жалобы Заявителя, организатором торгов не заполнены отдельные сведения в актах состояния общего имущества собственников помещений МКД.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Подпунктом 1 пункта 41 Правил установлено, что Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно Приложению № 1.

Согласно письменным пояснениям организатора торгов, акты о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД заполнены в соответствии с документами, имевшихся в его распоряжении, а именно в соответствии с данными технического паспорта по каждому МКД.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы заявителя.

7 Согласно доводам жалобы Заявителя, в конкурсной документации конкурса отсутствует заполненный в соответствии с требованиями действующего

законодательства, состав общего имущества собственников многоквартирного дома.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

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 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Подпунктом 1 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ установлено, что в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

Вместе с тем, Комиссия Калужского УФАС России установила, что в конкурсной документации отсутствует Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление. Ссылка в проекте договоров управления многоквартирным домом на то, что данные сведения содержатся в акте состояния общего имущества собственников помещений МКД, не может быть принят во внимание, так как в данном документе состав общего имущества многоквартирного дома указан не в полном объеме.

В этой связи Комиссия Калужского УФАС России в действиях Организатора торгов усматривает нарушение подпункта 16 пункта 41 Правил, статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

По результатам рассмотрения жалобы ООО «Управляющая компания «Альба», руководствуясь положениями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «Управляющая компания «Альба» признать **обоснованной в части** нарушений, установленного в пункте 3,5.1, 7 мотивировочной части Решения, в остальной части необоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов - Администрации города Обнинска Калужской области нарушение подпункта 16 пункта 41 Правил, пункта 4 Правил, подпункта 5 пункта 38 Правил, статьи 162 Жилищного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов - Администрации города Обнинска Калужской области предписание об аннулировании конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (номер извещения 150222/0008372/01, Лоты №1-23).
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.