

## РЕШЕНИЕ № 024/10/18.1-96/2024

22 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.Л., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: Чайкун И.А., начальник отдела, Жукова Т.Э., заместитель начальника отдела (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 «Зота» 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),

в отсутствие представителей заявителя и организатора торгов, уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы,

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 11.01.2024 поступила жалоба ООО «Зота» на действия организатора торгов, выразившиеся в проведении конкурса с нарушением требований 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 22.01.2024 в 14:00. Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы конкурсная документация составлена со следующими нарушениями требований законодательства Российской Федерации.

1. Конкурс проводится на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, при этом такие многоквартирные дома не расположены на граничащих земельных участках, а расположены на значительной удаленности друг от друга.

2. 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 конкурса) не указаны следующие обязательные сведения: 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.

4. В извещении о проведении конкурса неправомерно установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, отсутствует методика определения цены, индексация цены договора.

С вышеуказанными доводами заявителя организатор торгов не согласился на основании доводов, подробно изложенных в представленных письменных возражениях.

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

Обжалуемые торги проводятся 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).

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.

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, в связи с чем, второй довод жалобы заявителя также признается Комиссией обоснованным.

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

Подпунктом 3 пункта 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указываются характеристики 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.

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.

Таким образом, в нарушение требований подпункта 3 пункта 38 Правил извещение о проведении торгов, конкурсная документация не содержит полный перечень характеристик объектов по улице Белинского в г. Лесосибирске.

Также Комиссией не установлено, что организатор торгов предпринял действия 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.

По четвертому доводу жалобы, Комиссия установила следующее.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается 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.

В извещении о проведении конкурса установлен следующий размер платы за содержание и ремонт жилого помещения:

№ лота	Адрес	размер платы за содержание и ремонт объекта конкурса, (руб. на 1 кв. м. в месяц)
1	ул. Портнягина, д.20;	35,21
	ул. Портнягина, д.20А;	35,21
	ул. Портнягина, д.22;	35,21
	ул. Портнягина, д.22А;	35,21
	ул. Портнягина, д.24;	35,21
	ул. Портнягина, д.24А;	35,21
	ул. Белинского, д. 14;	35,21
	ул. Белинского, д. 15	35,21

Согласно пояснениям организатора торгов размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для домов, указанных в лоте, установлен в соответствии с категорией домов, исходя из постановления администрации города Лесосибирска от 25.12.2020 № 135 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирных домах, которые на общем собрании собственников помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения».

Абзацем 5 пункта 2 Правил под платой за содержание и ремонт жилого помещения понимается 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 одного квадратного метра общей площади жилого помещения.

На основании пункта 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, 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.

Комиссия, изучив приложение № 1 к постановлению администрации города Лесосибирска от 25.12.2020 № 1350, в редакции постановления администрации города Лесосибирска от 04.12.2023 №1813, устанавливающее размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирных домах, которые на общем собрании собственников помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, установила, что размер платы для многоквартирных домов по адресам: ул. Белинского, д. 14, ул. Белинского, д. 15 составляет 37,25, по адресам: ул. Портнягина, д. 20, ул. Портнягина, д. 20а, ул. Портнягина, д. 22, ул. Портнягина, д. 22а, ул. Портнягина, д. 24, ул. Портнягина, д. 24а, отсутствует.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу, что организатором торгов при организации конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для многоквартирных домов по адресам: ул. Белинского, д. 14, ул. Белинского, д. 15 определен без учета постановления администрации города Лесосибирска от 25.12.2020 № 135, а также отсутствует обоснование установления платы за содержание жилого помещения в размере 35,21 руб. на 1 кв.м. в многоквартирных домах по адресам: ул. Портнягина, д. 20, ул. Портнягина, д. 20а, ул. Портнягина, д. 22, ул. Портнягина, д. 22а, ул. Портнягина, д. 24, ул. Портнягина, д. 24а,

С учетом изложенного, в данной части жалоба также признана обоснованной.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Зота» 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 пункты 5, 14, 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.
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.