

РЕШЕНИЕ

по жалобе №014/10/18.1-84/2023

г. Якутск

«01» февраля 2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

*** – временно исполняющего обязанности руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

**** – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

*** – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии.

При участии в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции:

*** – директора ООО «УК «Спецкомсервис» (приказ №1 от 01.10.2019)

*** – представителя ООО «УК «Спецкомсервис» по доверенности №1 от 01.01.2023.

В отсутствие представителя организатора конкурса, уведомленного надлежащим образом.

Рассмотрев жалобу №014/10/18.1-84/2023 ООО «УК «Спецкомсервис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора конкурса Администрации ГП «Поселок Нижний Куранах» МР «Алданский район» РС (Я) (далее – Организатор конкурса, Администрация) при организации конкурса,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) 25 января 2023 года поступила жалоба ООО «УК «Спецкомсервис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора конкурса Администрации ГП «Поселок Нижний Куранах» МР «Алданский район» РС (Я) при организации конкурса на отбор управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Поселок Нижний Куранах» муниципального района

«Алданский район» Республики Саха (Якутия) (извещение №22000018490000000004, лот №1 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>) (далее – конкурс), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

«Согласно конкурсной документации объектами конкурса являются многоквартирные дома, включенные в один Лот, но с разбивкой в 1-ю, 2-ю, 3-ю категории.

Так, на основании извещения о проведении открытого конкурса, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв.м. общей площади в месяц составляет:

- Категория № 1 - 20,57 руб.;

- Категория № 2 – 17,48 руб.;

- Категория № 3 – 16,47 руб.

Заявленный тариф, в извещении о проведении конкурса, необоснованно занижен и не соответствует тарифам, утвержденным решением сессии № 35-8 от 26.12.2019г. Куранахского поселкового совета депутатов Алданского района Республики Саха (Якутия) «О внесении изменений и дополнений в решение Куранахского поселкового Совета депутатов № 31-7 от 23.04.2019г., «Об утверждении тарифов на жилищные услуги для населения МО «Поселок Нижний Куранах» Алданского района РС (Я) на период с 01.07.2019 года по 30.06.2020 года» опубликованное на официальном сайте ГП «Поселок Нижний Куранах»: <https://kuranah.sakha.gov.ru/resheniya-sessij/2019-god/xxxv-ocherednaja-sessija-ot-26122019-g>

Существенное занижение тарифа по многоквартирным домам приводится в нижеприведенном сравнении:

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м. общей площади в месяц <u>согласно извещению о проведении открытого конкурса от 30.12.2022г, с разбивкой по категориям</u>				Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м. общей площади в месяц, <u>утвержденный Решением сессии № 35-8 от 26.12.2019 г. по каждому дому</u>			
Категория 1							
Поселок	Адрес	№ дома	Тариф	Поселок	Адрес	№ дома	Тариф
п. Нижний Куранах	мкр. Солнечный	д. 3		п. Нижний Куранах	мкр. Солнечный	3	27,59
п. Нижний Куранах	мкр. Солнечный	д. 5		п. Нижний Куранах	мкр. Солнечный	5	28,61
п. Нижний Куранах	пер. Школьный	д. 4		п. Нижний Куранах	пер. Школьный	4	27
п.							

...			
Нижний Куранах	пер. Школьный	д. 6	
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 10	
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 12	
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 14	
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 15	
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 8	
п. Нижний Куранах	ул. Нагорная	д. 103	
п. Нижний Куранах	ул. Нагорная	д. 97а	
п. Нижний Куранах	ул. Новая	д. 87	
п. Нижний Куранах	ул. Старательская	д. 80	
п. Нижний Куранах	ул. Старательская	д. 84	
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 10	
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 16	
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 17	
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 18	
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 19	
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 1в	
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 1г	20,57
п.			

п. Нижний Куранах	пер. Школьный	6	30,62
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	10	27,2
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	12	25,7
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	14	26,67
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	15	27,78
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	8	29,61
п. Нижний Куранах	Нагорная	103	28,92
п. Нижний Куранах	Нагорная	97а	27,54
п. Нижний Куранах	Новая	87	13,08
п. Нижний Куранах	Старательская	80	27,08
п. Нижний Куранах	Старательская	84	28,64
п. Нижний Куранах	Строительная	10	31,36
п. Нижний Куранах	Строительная	16	27,28
п. Нижний Куранах	Строительная	17	30,92
п. Нижний Куранах	Строительная	18	29,53
п. Нижний Куранах	Строительная	19	30,94
п. Нижний Куранах	Строительная	1в	26,64
п. Нижний Куранах	Строительная	1г	28,61

п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 2
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 20
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 21
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 4
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 6
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 7
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 7а
п. Нижний Куранах	ул. Федоренко	д. 103
п. Нижний Куранах	ул. Федоренко	д. 89
п. Нижний Куранах	ул. Федоренко	д. 93
п. Нижний Куранах	ул. Федоренко	д. 95
п. Нижний Куранах	ул. Шахтерская	д. 95
п. Нижний Куранах	ул. Шахтерская	д. 98б
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 15
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 31
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 38
п. Нижний Куранах	ул. Юбилейная	д. 12
п. Нижний Куранах	ул. Юбилейная	д. 12б

п. Нижний Куранах	Строительная	2	32,25
п. Нижний Куранах	Строительная	20	28,37
п. Нижний Куранах	Строительная	21	31,63
п. Нижний Куранах	Строительная	4	27,17
п. Нижний Куранах	Строительная	6	25,36
п. Нижний Куранах	Строительная	7	26
п. Нижний Куранах	Строительная	7а	29,5
п. Нижний Куранах	Федоренко	103	30,24
п. Нижний Куранах	Федоренко	89	28,7
п. Нижний Куранах	Федоренко	93	29,3
п. Нижний Куранах	Федоренко	95	27,93
п. Нижний Куранах	Шахтерская	95	21,55
п. Нижний Куранах	ул. Шахтерская	д. 98б	10,09
п. Нижний Куранах	Школьная	15	26,77
п. Нижний Куранах	Школьная	31	27,71
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 38	-
п. Нижний Куранах	Юбилейная	12	26,2
п. Нижний Куранах	Юбилейная	12б	26,67

п. Нижний Куранах	ул. Юбилейная	д. 15		п. Нижний Куранах	Юбилейная	15	31,92
п. Нижний Куранах	ул. Юбилейная	д. 15а		п. Нижний Куранах	Юбилейная	15а	31,08
Тариф			20,57	Среднее значение			27,49

Занижение тарифа составляет 6,92 руб.

Категория 2								
п. Верхний Куранах	ул. Нагорная	д. 26	17,48	с. Верхний Куранах	Нагорная	26	33,16	
п. Верхний Куранах	ул. Трудовая	д. 27		п. Верхний Куранах	ул. Трудовая	д. 27	12,75	
п. Нижний Куранах	1 микрорайон	д. 12г		п. Нижний Куранах	1 микрорайон	д. 12г	13,36	
п. Нижний Куранах	мкр. Солнечный	д. 6		п. Нижний Куранах	мкр. Солнечный	6	27,77	
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 12		п. Нижний Куранах	Строительная	12	29,3	
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 8		п. Нижний Куранах	Строительная	8	26	
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 9		п. Нижний Куранах	Строительная	9	25,26	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 17		п. Нижний Куранах	Школьная	17	28,51	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 21		п. Нижний Куранах	Школьная	21	26,54	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 23		п. Нижний Куранах	Школьная	23	26,11	
с. Якокит	ул. Гагарина	д. 5а		с. Якокит	ул. Гагарина	д. 5а	-	
Тариф				17,48	Среднее значение			24,87

Занижение тарифа составляет 7,39 руб.

Категория 3							
п. Верхний Куранах	ул. Нагорная	д. 22		с. Верхний Куранах	Нагорная	22	24,51
п. Верхний Куранах	ул. Нагорная	д. 24		с. Верхний Куранах	Нагорная	24	23,1
п. Верхний Куранах	ул. Нагорная	д. 27		с. Верхний Куранах	Нагорная	27	23,16
п. Верхний	ул. Нагорная	д. 31		с. Верхний	Нагорная	31	24,01

Куранах		
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 16
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 2а
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 3
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 4
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 5
п. Нижний Куранах	ул. 1 микрорайон	д. 7
п. Нижний Куранах	ул. Нагорная	д. 104
п. Нижний Куранах	ул. Нагорная	д. 109а
п. Нижний Куранах	ул. Нагорная	д. 94
п. Нижний Куранах	ул. Нагорная	д. 96
п. Нижний Куранах	ул. Нагорная	д. 97
п. Нижний Куранах	ул. Нагорная	д. 99
п. Нижний Куранах	ул. Новая	д. 68
п. Нижний Куранах	ул. Новая	д. 70
п. Нижний Куранах	ул. Новая	д. 83
п. Нижний Куранах	ул. Новая	д. 85
п. Нижний Куранах	ул. Новая	д. 86
п. Нижний Куранах	ул. Новая	д. 91
п. Нижний Куранах	ул. Новая	д. 92
п. Нижний Куранах	ул. Новая	д. 96
п. Нижний Куранах	ул. Строительная	д. 16
п. Нижний Куранах	ул. Федоренко	д. 66а
п. Нижний Куранах	ул. Федоренко	д. 66б
п. Нижний Куранах	ул. Федоренко	д. 66в
п. Нижний Куранах	ул. Шахтерская	д. 75
п. Нижний Куранах	ул.	д. 77

16,47

Куранах			
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	16	26,34
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	2а	23,1
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	3	13,76
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	4	21,52
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	5	27,82
п. Нижний Куранах	1-ый микрорайон	7	24,72
п. Нижний Куранах	Нагорная	104	26,81
п. Нижний Куранах	Нагорная	109а	25,92
п. Нижний Куранах	Нагорная	94	24,74
п. Нижний Куранах	Нагорная	96	23
п. Нижний Куранах	Нагорная	97	28,29
п. Нижний Куранах	Нагорная	99	23,19
п. Нижний Куранах	Новая	68	29,59
п. Нижний Куранах	Новая	70	30,52
п. Нижний Куранах	Новая	83	28,98
п. Нижний Куранах	Новая	85	30,36
п. Нижний Куранах	Новая	86	30,18
п. Нижний Куранах	Новая	91	32,18
п. Нижний Куранах	Новая	92	14,77
п. Нижний Куранах	Новая	96	24,69
п. Нижний Куранах	Строительная	16	18,47
п. Нижний Куранах	Федоренко	66а	29,22
п. Нижний Куранах	Федоренко	66б	26,71
п. Нижний Куранах	Федоренко	66в	29,22
п. Нижний Куранах	Шахтерская	75	24,4
п. Нижний Куранах	Шахтерская	77	32,72

Куранах п. Нижний Куранах	Шахтерская ул. Шахтерская	д. 85	Куранах п. Нижний Куранах	Шахтерская	85	23,56	
п. Нижний Куранах	ул. Шахтерская	д. 86	п. Нижний Куранах	Шахтерская	86	23,8	
п. Нижний Куранах	ул. Шахтерская	д. 88	п. Нижний Куранах	Шахтерская	88	21,62	
п. Нижний Куранах	ул. Шахтерская	д. 90	п. Нижний Куранах	Шахтерская	90	21,2	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 5а	п. Нижний Куранах	Школьная	5а	24,09	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 10	п. Нижний Куранах	Школьная	10	27,69	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 11	п. Нижний Куранах	Школьная	11	27,69	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 12	п. Нижний Куранах	Школьная	12	28,04	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 3	п. Нижний Куранах	Школьная	3	28,85	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 33	п. Нижний Куранах	Школьная	33	17,77	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 36	п. Нижний Куранах	Школьная	36	24,26	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 4	п. Нижний Куранах	Школьная	4	27,95	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 40	п. Нижний Куранах	Школьная	40	24,25	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 42	п. Нижний Куранах	Школьная	42	27,11	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 5	п. Нижний Куранах	Школьная	5	28,09	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 6	п. Нижний Куранах	Школьная	6	32,85	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 7	п. Нижний Куранах	Школьная	7	27,94	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 8	п. Нижний Куранах	Школьная	8	27,94	
п. Нижний Куранах	ул. Школьная	д. 9	п. Нижний Куранах	Школьная	9	28,04	
п. Якобит	ул. Почтовая	д. 13	с. Якобит	Почтовая	13	18,42	
Тариф			16,47			Среднее значение	
						25,54	
Занижение тарифа составляет 9,07 руб.							

1. Согласно ч. 4 ст. 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.

Также в извещении открытого конкурса увеличен перечень наименования работ и услуг, при этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м. общей площади в месяц существенно занижен, что заведомо вводит потенциальных участников в данном конкурсе к убыткам и невозможности обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание жилого помещения в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав жилого помещения собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2. 16 января 2023 года ООО «УК «Спецкомсервис» был подан запрос в Администрацию ГП «Поселок Нижний Куранах» о разъяснении занижения тарифа.

17 января 2023 года поступил ответ на запрос, согласно которому, Администрация ГП «Поселок Нижний Куранах» сообщает, что тарифы платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м. общей площади в месяц были отменены Решением сессии Поселкового Совета депутатов № 36-9 от 27.02.2020 г., в нарушение Приказа Минстроя России от 06.04.2018 № 213/пр. При этом на официальном сайте <https://kuranah.sakha.gov.ru/Predstavitelnyiy-organ/resheniya-sessij/2020-god/resheniya-ocherednoj-sessii-kuranahskogo-poselkovogo-soveta-36-ot-27022020-g> видно, что Решение № 36-9 от 27.02.2020 г. отсутствует, а следовательно Заказчик вводит в заблуждение об отмене утвержденных тарифов, не достоверно представляет информацию.

Отсутствие решения по отмене утвержденных тарифов, подтверждается скриншотом с сайта Администрации, где так же видно, что все решения опубликованы 05 марта 2020 г.

3. В случае отмены утвержденных тарифов Администрация ГП «Поселок Нижний Куранах» обязана в соответствии с действующим жилищным законодательством (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ) утвердить новые тарифы с учетом ежегодной индексацией и индекса потребительских цен, однако регламентирующие документы утверждения новых тарифов отсутствуют.

Таким образом, Заказчик безосновательно устанавливает в конкурсной документации свой размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м. общей площади в месяц.

4. Извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории ГП «Поселок Нижний Куранах» МО «Алданский район РС(Я) не соответствует Постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила), а именно:

Согласно пп. 3 п. 37 Правил, в извещении о проведении 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 (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав жилого помещения собственников помещений в многоквартирном доме. В извещении № 22000018490000000004 данная информация отсутствует.

Вопреки пп. 2 п. 37 Правил, в извещении также отсутствует информация о Почтовом адресе Заказчика.

В соответствии с пп. 6 п. 37 Правил, в извещении отсутствует перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

5. В нарушении п. 40 Правил, в извещении Заказчика отсутствует информация об уведомлении всех собственников о проведении открытого конкурса.

6. Согласно п. 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.

В нарушение вышеуказанного пункта Заказчиком объявлен открытый конкурс с

Лотом № 1, в котором объединены 102 многоквартирных дома, и общая площадь жилых и не жилых помещений составляет 100 671,62 кв.м., т.е. превышает установленную норму, что подтверждается скриншотом с официального сайта <https://torgi.gov.ru/new/public/lots/reg>.

7. Согласно пп. 5 п. 37 Правил, 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.

Однако Заказчик, не рассчитал наименования работ и услуг с учетом параметров каждого многоквартирного дома, а просто завысил требования включив все наименования работ и услуг отраженные в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания жилого помещения в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Так, в наименованиях работ и услуг, отраженные в извещении, включены:

- Работы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами.

В соответствии с пп. е) п. 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 Правил содержания жилого помещения в многоквартирном доме, в состав жилого помещения включается в том числе земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с разъяснениями, указанными в пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования.

В извещении о проведении конкурса, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru указано, что характеристики объекта конкурса представлены в приложении к конкурсной документации.

Вместе с тем, в приложении к конкурсной документации сведения о площади земельного участка, входящего в состав жилого помещения многоквартирных домов отсутствует.

- Работы по организации содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусорных камер.

- Работы по обеспечению требования пожарной безопасности, осмотры и обеспечение работоспособности состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, противодымной защиты.
- Проверка состояния и выполнение работ по восстановлению конструкций или оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов
- Работы по содержанию помещений: сухая и влажная уборка галерей, лифтовых площадок, холлов, тамбуров, шкафов для электросчетчиков.
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов.

Вышеуказанные работы не могут быть включены в общий список работ и услуг, и подлежат исключению, поскольку согласно актам состояния каждого многоквартирного дома размещенных в документах Лота, отсутствует характерное конструктивное оборудование (лифты, галереи, противопожарные сигнализации и т.д.).

В связи с чем, управляющей компании отсутствует правовая определенность по исполнению своих обязанностей, связанных с надлежащим содержанием жилого помещения многоквартирных домов, в том числе содержанием земельных участков, на которых расположены указанные дома, с элементами озеленения и благоустройства, иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства домов расположенных на указанных земельных участках объектов, мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусорных камер, сухая и влажная уборка галерей, лифтовых площадок, холлов, тамбуров, шкафов для электросчетчиков, колонн и столбов многоквартирных домов, в результате чего имеет место спор по определению границ для обслуживания жилого помещения многоквартирных домов в соответствии с требованиями действующего законодательства, вследствие чего нарушаются права и законные интересы собственников многоквартирных домов, а также права и экономические интересы управляющей организации.

8. 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 «Спецкомсервис»

ПРОСИТ:

1. Принять жалобу ООО «Управляющая компания «Спецкомсервис» 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 «Поселок Нижний Куранах» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) (извещение № 22000018490000000004, лот №1) незаконными и нарушающими нормы действующего антимонопольного и жилищного законодательства, вынести предписание организатору конкурса об отмене вышеуказанного конкурса.».

Администрацией представлено письменное возражение по доводам жалобы ООО «УК «Спецкомсервис», в которых указала, что не согласна с доводами, указанными в жалобе, и попросила признать жалобу необоснованной.

На рассмотрении жалобы по существу, заявитель поддержал доводы, направленные ранее в письменной форме.

От Администрации поступило ходатайство о рассмотрении жалобы ООО «УК «Спецкомсервис» в отсутствие представителя Администрации в связи с отсутствием технической возможности проведения видеоконференцсвязи.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров, заслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, изучив материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «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, а также в иных случаях.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона 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.

Таким образом, жалоба ООО «УК «Спецкомсервис» рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 30.12.2022 в 11:49 опубликовано извещение о проведении аукциона №22000018490000000004 – о проведении конкурса на отбор управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Поселок Нижний Куранах» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) (лот № 1).

Организатором конкурса является Администрация ГП «поселок Нижний Куранах» МР «Алданский район» Республики Саха (Якутия) (678940, Республика Саха (Якутия), Алданский район, посёлок Нижний Куранах, ул. Старательская, дом 105).

Описание лота: Многоквартирные дома, расположенные на территории городского поселения «Поселок Нижний Куранах2» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) (согласно конкурсной документации)

Дата и время начала и окончания подачи заявок на участие: 09.01.2023 до 03.02.2023 11:00.

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: 06.02.2023, в 14:00;

Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 08.02.2023 в 10:00;

Дата и время проведения конкурса: 09.02.2023, в 09:00;

25 января 2023 года в Якутское УФАС России поступила жалоба ООО «УК «Спецкомсервис». на действия (бездействие) администрации, жалобе присвоен №014/10/18.1-84/2023 (вх. №534Э от 25.01.2023).

26 января 2023 года Заявителю и Организатору конкурса направлено Уведомление о поступлении жалобы №014/10/18.1-84/2023 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу (от 26.01.2023 исх. №02/234).

27 января 2023 года в адрес Якутского УФАС России от Администрации поступили возражения по пунктам, изложенным в жалобе ООО «УК «Спецкомсервис» с приложениями (вх. №604Э от 27.01.2023).

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение

жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Ходатайство о невозможности подключения к рассмотрению жалобы в связи с отсутствием технической возможности со стороны Администрации от 27.01.2023 №108 (ходатайство направлено вместе с возражением), принято Комиссией Якутского УФАС России.

Учитывая, что Организатор конкурса надлежащим образом извещен о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, а также направил ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие Комиссия Якутского УФАС России считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в его отсутствие.

01 января 2023 года в 15:00 состоялось рассмотрение жалобы, по существу.

Основанием проведения конкурса является часть 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Конкурсная документация по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Поселок Нижний Куранах» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) утверждена Постановлением Главы Администрации городского поселения «Поселок Нижний Куранах» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) от 29.12.2022 №129 (далее – Конкурсная документация).

1. Согласно первому доводу жалобы, Организатор конкурса установил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м. общей площади в месяц, а именно по мнению заявителя тариф, в извещении о проведении конкурса, необоснованно занижен и не соответствует тарифам, утвержденным решением сессии №35-8 от 26.12.2019 г. Куранахского поселкового совета депутатов Алданского района Республики Саха (Якутия) о внесении изменений и дополнений в решение Куранахского поселкового Совета депутатов №31-7 от 23.04.2019г, «Об утверждении тарифов на жилищные услуги для населения МО «Поселок Нижний Куранах» Алданского района РС (Я) на период с 01.07.2019 по 30.06.2020 года» опубликованное на официальном сайте ГП «поселок Нижний Куранах».

Якутское УФАС России при рассмотрении довода заявителя установила, что Решение сессии №35-8 от 26.12.2019 г. Куранахского поселкового совета депутатов Алданского района Республики Саха (Якутия) отменено Решением сессии №37-5 от 29.04.2020 г. Куранахского поселкового Совета депутатов Алданского района Республики Саха (Якутия). Данное решение опубликовано на сайте Администрации.

Так, конкурсная документация утверждена Постановлением Главы Администрации

ГО «поселок Нижний Куранах» МР «Алданский район» РС (Я) от 29 декабря 2022 года №129, а соответственно и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м. общей площади в месяц.

Приказом Минстроя России от 06.04.2018 № 213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы» утверждены соответствующие методические рекомендации (далее - Методические рекомендации). Методические рекомендации не содержат указания на конкретный способ установления платы, как и указания на возможность или невозможность группировки отдельных видов работ. Помимо этого данные рекомендации не являются обязательными для применения органами местного самоуправления.

При этом вопрос об утверждении тарифов на жилищные услуги для населения МО «поселок Нижний Куранах» Алданского района РС (Я) не относится к вопросу порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, и не относится к компетенции комиссии антимонопольного органа в рамках [статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции исходя из чего довод жалобы оставлен Комиссии Якутского УФАС России без рассмотрения.

2. Согласно второму доводу жалобы, заявитель указывает, что в извещении отсутствует почтовый адрес Организатора конкурса.

Требования к содержанию извещения и конкурсной документации установлены в пунктах 38, 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденным Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правил) соответственно.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации.

Так в пункте 2 извещения о проведении конкурса указано:

3. Организатор конкурса	Администрация ГП «Поселок Нижний Куранах» Местонахождение: 678940, Республика Саха (Якутия), Алданский район, п. Нижний Куранах, ул. Старательская, д. 105 Юридический адрес: 678940, Республика Саха (Якутия), Алданский район, п. Нижний Куранах, ул. Старательская, д. 105 Адрес электронной почты: kuranah@list.ru Тел.: 8 (41145) 62 1 51
--------------------------------	--

Исходя из анализа извещения о проведении конкурса, в связи с тем, что местонахождение и юридический адрес Администрации совпадает, Комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу, что не усматривает нарушения подпункта 2 пункта 38 Правил, в части не указания почтового адреса.

Довод заявителя признан необоснованным.

3. Согласно третьему доводу жалобы, Организатором конкурса не указаны сведения, предусмотренные подпунктом 3 пункта 37 Правил.

Подпункт 3 пункта 38 Правил требует указания в извещении о проведении конкурса характеристик объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, года 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.

Администрация указала, что такие сведения из-за большого объема информации указаны в актах о состоянии общего имущества.

Между тем, извещение не содержит сведения о характеристике объекта конкурса, 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 предусмотренные подпунктом 3 пункта 38 Правил. Не указав данные сведения, организатор конкурса допустил нарушение требований пункта 38 Правил.

Довод заявителя признан обоснованным.

4. Согласно четвертому доводу жалобы организатором конкурса отсутствует перечень коммунальных услуг. Предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 38 Правил в извещении о проведении торгов должен быть указан перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

На странице извещения на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации в разделе перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией указано следующее:

- водоотведение;
- горячее и холодное водоснабжение;
- теплоснабжение;

- электричество;

- вывоз мусора.

Между тем, в извещении, размещенном на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации отсутствует, следовательно, рассматриваемое требование подпункта б пункта 38 Правил не исполнено.

Довод заявителя признан обоснованным.

5. Согласно пятому доводу жалобы, Организатор конкурса не указал информацию об уведомлении всех собственников о проведении конкурса.

В соответствии с пунктом 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), а также всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Таким образом, способами информирования указанных выше лиц о дате проведения конкурса является как размещение соответствующего объявления в местах, удобных для ознакомления, так и размещение сообщения о проведении конкурса на официальном сайте. При этом особый порядок размещения такого сообщения на официальном сайте Правилами не установлен.

Как было указано выше, извещение о проведении конкурса, содержащее информацию о дате вскрытия конвертов, было размещено Администрацией в сети Интернет на Официальном сайте www.torgi.gov.ru 30.12.2022.

Довод заявителя признан необоснованным.

6. Согласно шестому доводу жалобы, заявитель указывает на превышение допустимой площади жилых и нежилых помещений для возможности проведения конкурса.

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.

Согласно конкурсной документации общая площадь жилых помещений равна 100 671,62 кв.м.

Объединение в один лот жилых помещений площадь которых равна 100 671,62 кв.м. противоречит пункту 6 Правил, в связи с превышением допустимой площади на 671,62 кв.м.

Довод заявителя признан обоснованным.

Комиссия Якутского УФАС России проанализировав информацию, содержащуюся в извещении о проведении конкурса пришла к выводу, что наименование работ и услуг, содержащихся в извещении о проведении конкурса, сформированы 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 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Согласно техническому состоянию многоквартирного дома, включая пристройки (раздел II актов о состоянии общего имущества), а именно механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование в виде сетей проводного радиовещания, сигнализации, мусоропровода и лифта, отсутствует.

Вместе с тем, в извещении о проведении конкурса указаны в том числе следующие наименования работ и услуг:

- Подпункт 1 пункта 18 сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.

- Пункт 21 работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок.

- Пункт 23 работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

Исходя из того, что в актах о состоянии общего имущества отсутствует такое механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, оно по мнению Якутского УФАС России не может быть включено в наименование работ и услуг оказываемых управляющей организацией.

Таким образом, Организатор конкурса установил заведомо не определяемые требования к объему и количеству обязательных работ и услуг ввиду отсутствия такого оборудования, что лишает потенциального участника сделать экономически

обоснованное предложение.

Исходя из вышеизложенного, Организатором конкурса нарушены требования пункта 6, подпунктов 3, 6 пункта 38 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно пункту 20 статьи 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

С учетом выявленных нарушений, Комиссия Якутского УФАС России, принимает решение о необходимости выдачи предписания об устранении нарушений действующего законодательства.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «УК «Спецкомсервис» (юридический адрес 678940, Республика Саха (Якутия), Алданский улус, поселок Нижний Куранах, улица Шахтерская, дом 89, ИНН 1402025247, КПП 140201001) на действия (бездействие) организатора конкурса Администрации ГП «поселок Нижний Куранах» МР «Алданский район» РС (Я) (юридический адрес: 678940, Республика Саха (Якутия), Алданский улус, поселок Нижний Куранах, улица Старательская, дом 105, ИНН 1402046166, КПП 140201001) при организации конкурса на отбор управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «поселок Нижний Куранах» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) (извещение №22000018490000000004, лот №1 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>) – обоснованной

2. Признать Организатора конкурса в лице Администрации ГП «поселок Нижний Куранах» МР «Алданский район» РС (Я) нарушившим требования пункта 6 Раздела I, подпунктов 3, 6, пункта 38 Раздела IV Постановления Правительства от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления

многоквартирным домом»

3. Выдать обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы рассмотренной жалобы должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии/отсутствии оснований для возбуждения дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии:

Члены комиссии:
