РЕШЕНИЕ

№ 087/10/18.1-155/2021

02 сентября 2021 г. г. Анадырь

Комиссия Чукотского УФАС России по рассмотрению жалобы в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии: А.Э. Дунакаева, главного специалист-эксперт Чукотского УФАС России;

Членов Комиссии: И.А. Райпаун, ведущего специалиста-эксперта Чукотского УФАС России; А.В. Салминой, ведущего специалиста-эксперта Чукотского УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационное Управление Угольные Копи» на действия Комиссии по проведению торгов Администрации городского поселения Угольные Копи в присутствии:

представителя Заявителя в лице директора Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационное Управление Угольные Копи» Левчукова Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава,

представителей Заказчика, в лице Главы Администрации городского поселения Угольные Копи - Костич Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, Матвеевой Екатерины Алексеевны действующей на основании доверенности № 22/01-22 от 23.08.2021г.,

У**СТАНОВИЛА:**

В Чукотское УФАС России 16.08.2021 года поступила жалоба **Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационное управление Угольные Копи»**, (ИНН: 8701005643,

689501, Чукотский автономный округ, Анадырский муниципальный район, пгт. Угольные Копи, ул. Первомайская, д. 9) (далее – Заявитель, ООО «ЖЭУ») на действие комиссии Администрации городского поселения Угольные Копи (далее – Заказчик, Администрация) по проведению конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории городского поселения Угольные Копи Анадырского района Чукотского АО, извещение № 130721/11843208/01.

Жалоба подана в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Из содержания жалобы следует, что Администрация городского поселения Угольные Копи на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, объявила конкурс (извещение № 130721/11843208/01) на право заключения договора управления многоквартирными домами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории городского поселения Угольные Копи Анадырского района.

Согласно пункту 6 Постановления Правительства РФ от 06 февраля 2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления, открытого конкурса, по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», (далее - Порядок), 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**.

По мнению Заявителя, Заказчик в нарушение Порядка, включил в один лот дома, расположенные в разных микрорайонах поселка городского типа Угольные Копи, что привело к необоснованному укрупнению лота и возможному **сокращению потенциальных**

участников конкурса. А также считает, что разделение домов на несколько лотов, позволит принять участие большему количеству претендентов, что обеспечит добросовестную конкуренцию.

Заявитель, просит Чукотское УФАС России признать жалобу обоснованной, отменить вышеуказанную закупку.

Рассмотрение жалобы было назначено на 24 августа 2021 г. в 15 часов 00 минут в Чукотском УФАС России по адресу: Чукотский АО, г. Анадырь, ул. Энергетиков, д. 13, кабинет № 5. На заседании Заявитель, представил дополнительные материалы по жалобе.

Чукотское УФАС России уведомило Стороны о назначении заседания по рассмотрению жалобы, затребовало возражения и пояснения по сути жалобы.

Во исполнение требования Чукотского УФАС Заказчик, представил документы аукциона и свои пояснения по существу жалобы, которую считает необоснованной по обстоятельствам того, что ООО «ЖЭУ Угольные Копи» не является лицом, уполномоченным на подачу жалобы. ООО «Жилищно-Эксплуатационное Управление Угольные Копи» не является лицом (заявителем), права и законные интересы которого могли быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 № 75, так как является действующей Управляющей организацией каждого представленного в лоте многоквартирного дома.

Согласно Договору управления, многоквартирными домами муниципального жилищного фона № 01/УД-02/2020 от 25 июня 2020 года ООО «Жилищно- Эксплуатационное Управление Угольные Копи» является Управляющей организацией 17 многоквартирных домов, расположенных на территории городского поселения Угольные Копи по адресу:

- ул. Молодежная, д.3, д.5;
- ул. Первомайская, д.4, д.5, д. 10, 11а, 15;
- ул. Полярная, д.3;
- ул. Портовая, д.10, д.12;

- ул. Советская, д.51, д.53, д. 55;
- ул. Школьная, д. 16, д. 18, д. 18а, д.20.

Вышеуказанный договор был заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, проведенного Администрацией городского поселения Угольные Копи, отраженных в протоколе Единой комиссии от 08.06.2020 № 02/УД-02/2020.

При этом, оспариваемый конкурс (извещение № 130721/11843208/01) на право заключения договора управления многоквартирными домами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах дополнен всего двумя многоквартирными домами № 16 и № 17 по улице Первомайская, которые расположены на граничащих земельных участках с домом № 15 по улице Первомайская.

Кроме того, в настоящее время дома №№ 16 и 17 по улице Первомайская также находятся под управлением ООО «ЖЭУ Угольные Копи» на основании постановления Администрации городского поселении Угольные Копи от 16 апреля 2021 № 29 «Об определении управляющей организации, временно исполняющей обязанности по управлению многоквартирными домами».

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-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 целях всестороннего и объективного рассмотрения жалобы, дополнительного изучения Комиссией Чукотского УФАС России, рассматриваемого обращения.

Согласно части 14, 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией Чукотского

УФАС России в ходе рассмотрения заявления объявлен перерыв до 02.09.2021г. на 15:00 часов (время местное).

Предметом конкурса по выбору управляющей организации выступает право заключения договора управления многоквартирным домом (далее - МКД), по отношению к конкретно взятой жилой постройки, которая нуждается в управлении, что следует из термина «предмета конкурса», изложенного в Порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (далее - Порядок). **Администрацией городского поселения Угольные Копи, при инициировании открытого конкурса по выбору управляющей организации № УД-01/2021, в технической части поименован «Перечень многоквартирных домов», состоящий из 19 МКД.**

В соответствии с п. 27 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия (далее - представительство управляющей организации). Представительство управляющей организации должно располагаться в пределах муниципального образования, в том числе в пределах внутригородского района в городском округе с внутригородским делением либо внутригородской территории города федерального значения, на территории которого располагаются многоквартирные дома, управление которыми осуществляет такая управляющая организация, в пешей доступности от указанных многоквартирных домов. При этом для целей настоящих Правил под пешей доступностью понимается расстояние не более 3 километров, преодолеваемое пешком.

При объединении 19 МКД в один лот организатором конкурса не учтено данное требование, что нарушает как права потребителей.

В технической части конкурса определен Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, что следует из п. 2 .2. конкурса № УД-01 /2021.

Разделом III Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" определён порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, организатор торгов обязан включить в конкурсную документацию акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций (п. 6 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N416).

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение N 2 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом определяет Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

Из примечания к Приложению N 2 к Правилам следует, что перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса.

Однако это не означает, что организатор конкурса может по своему усмотрению произвольно исключать из такого перечня работы или услуги, проведение которых является необходимым с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Следовательно, включение указанных работ в перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса, в рассматриваемом случае является обязательным. Не включение же указанных работ в конкурсную документацию является нарушением процедуры организации конкурса, что согласно п. 5 Правил может являться основанием для признания недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения является 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 и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Необходимые к выполнению работы и услуги напрямую влияют на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Пунктом 3.1.27 проекта договора предусмотрена обязанность Управляющей организации предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору в размере 2 214 383,16 (два миллиона двести четырнадцать тысяч триста восемьдесят три) рубля 16 копеек.

Каждый МКД является отельным объектом строительства, имеющим свои конструктивные и технические особенности, в соответствии с технической документацией на дом, согласно которым определяется перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а соответственно размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может быть одинаковым для всех домов. Тогда как в рассматриваемом случае для всех 19-ти МКД, являющихся предметом конкурса, определен один и тот же перечень работ и услуг, и стоимость обслуживания что нарушает как права потребителей, так и ущемляет права заинтересованных лиц - возможных участников конкурса.

В договоре управления указывается адрес многоквартирного дома и состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление (п. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; разд. I Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Предметом договора является перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять управляющая организация.

При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в договор условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг, за исключением установленных законом случаев (ч. 2, 3 ст. 157.2, ч. 2, 3 ст. 162 ЖК РФ; пп. "а" п. 9, пп. "г" - "ж" п. 17 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354; Письмо Минстроя России от 04.03.2020 N 6760-ОГ/06).

В рассматриваемом случае, проект договора управления многоквартирными домами муниципального жилищного фонда не содержит информации о составе общего имущества, о перечне работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о перечне коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять управляющая организация.

Согласно сведениям, размещенных на сайте: https://www.torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=12 конкурса № УД-01/2021 призван несостоявшийся с единственным участником.

Единственным участником в данном конкурсе является организация: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ БЕРИНГОВСКИЙ», ИНН: 8701005690.

Согласно данным из ЕГРЮЛ ОКВЭД юридического лица числится: 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. Однако на сайте Департамента промышленной политики Чукотского автономного округа в разделе «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Чукотском автономном округе» по ссылке: http://chaogov.ru/vlast/organy-vlasti/depprom/gos-zhil-inspekt/litsenzirovanie-upravlyayushchikh-organizatsiy/reestry.php отсутствует информация об управляющей организации ООО "УК БЕРИНГОВСКИЙ".

В соответствии с Порядком, под термином управляющая организация следует понимать юридическое лицо независимо от

организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса, а под термином участник конкурса - претендента, допущенного конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

Пунктом 15 Порядка закреплены требования, предъявляемые к претендентам, к которым в первую очередь относится соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Согласно п. 1.3 ст. 161 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление.

В соответствии со ст. 18.1 Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О защите конкуренции" предусмотрен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства. В соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы:

1) 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 N 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;

2) 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Вышеизложенные обстоятельства свидетельствуют о нарушении организатором торгов при оформлении конкурсной документации, характеристик заявленного лота и стоимости их обслуживания, сформированной без учета технических особенностей.

Изучив документацию рассматриваемого конкурса, поданную заявку участника конкурса, заслушав пояснения сторон, Комиссия по рассмотрению заявлений в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационное Управление Угольные Копи» на действия Заказчика - Администрация муниципального образования городского поселения Угольные Копи, при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории городского поселения Угольные Копи Анадырского района Чукотского АО, извещение № 130721/11843208/01, обоснованной.

2. Выдать Заказчику обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений законодательства о контрактной системе.

Председатель Комиссии А.Э. Дунакаев

Члены Комиссии: И.А. Райпаун

А.В. Салмина