

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-15383/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.09.2021

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего:

членов Комиссии:

при участии представителей от ООО «УК «Мастер ЖКХ», ООО «АРД», Управы района Богородское,

рассмотрев жалобы ООО «УК «Мастер ЖКХ» (далее также - Заявитель) на действия Управы района Богородское г. Москвы (далее также - Организатор) и ООО «АРД» (далее — Специализированная организация) при проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещения № № 300621/3351556/01, 300621/3351556/02) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ

«О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов, Специализированной организации при проведении Торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи 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 Федеральным

законом от 18.07.2011 № 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.

В соответствии с частью 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.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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» (далее — Постановление Правительства № 75).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила № 75).

Заседание Комиссии проходило очно в связи с поступлением ходатайства со стороны Заявителя.

В своих жалобах Заявитель обжалуют положения Документации.

Заявитель в своих жалобах указывает, что в ходе осмотра домов им

было обнаружено, что в данных домах отсутствует мусоропровод.

В связи с чем Заявитель в своих жалобах указывает, что Организатором неправомерно включены в перечень работ работы, связанные с обслуживанием мусоропровода.

Также, по мнению Заявителя, не верно рассчитан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с отсутствием мусоропровода.

Комиссией установлено, что в соответствии с пунктом 8 Информационных карт Документаций характеристики объектов конкурсов установлены в технической части конкурсных документаций.

Согласно пункту 10 Информационных карт Документаций перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами конкурсов установлены в технической части конкурсных документаций.

Как указано в разделах III.1 и III.2 технической части Документаций «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» и «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта/объектов лота конкурса» являются отдельными документами.

Разделом 9 Актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурсов, установлено, что в данных домах есть мусоропровод.

В перечнях обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта/объектов лота конкурса установлено следующее:

Многоквартирный дом по адресу: Тюменский проезд, д. 3, к. 2

2.3	Уборка лестничных клеток, мусорных камер и прочие работы		783 853,06	12,16
2.3.9	Мытье и протирка нижней части ствола и закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю	13 536,94	0,21
2.3.15	Дезинфекция и видеодиагностика стволов мусоропровода	1 раз в год	19 338,48	0,30
2.3.16	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно	56 081,59	0,87
	Иные работы по			

2.3.17	Иные расходы по содержанию мусоропровода(устранение засоров, мойка элементов ствола, профосмотр и мелкий текущий ремонт)	по мере необходимости	21 916,94	0,34
--------	--	-----------------------	-----------	------

Многоквартирный дом по адресу: Тюменский проезд, д. 3, к. 5, к. 6

2.3	Уборка лестничных клеток, мусорных камер и прочие работы		2 712 594,43	12,16
2.3.9	Мытье и протирка нижней части ствола и закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю	46 845,79	0,21
2.3.15	Дезинфекция и видеодиагностика стволов мусоропровода	1 раз в год	66 922,56	0,30
2.3.16	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно	194 075,42	0,87
2.3.17	Иные расходы по содержанию мусоропровода(устранение засоров, мойка элементов ствола, профосмотр и мелкий текущий ремонт)	по мере необходимости	75 845,57	0,34

На заседание Комиссии Заявителем был представлен ответ от застройщика, в котором было указано, в домах отсутствует мусоропровод.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 38 Правил № 75 извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и

специализированной организации;

3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);

5) 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;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалоб.

В части довода о неправильном расчете размера платы за содержание

и ремонт жилого помещения в связи с отсутствием мусоропровода Комиссия отмечает следующее.

При этом Комиссия отмечает, что в соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Данный довод Заявителя связан с обжалованием расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, что не относится к компетенции антимонопольного органа.

В свою очередь в соответствии с пунктом 4.3.1.9 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, Мосжилинспекция осуществляет региональный государственный жилищный надзор за соблюдением органами государственной власти города Москвы, органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве - муниципальных округов, городских округов, поселений (далее - органы местного самоуправления), юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к установлению размера платы за содержание жилого помещения.

Таким образом, Таким образом, вопросы, связанные с установлением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, не относятся к компетенции антимонопольного органа и могут быть обжалованы в Мосжилинспекцию, а также в судебном порядке.

С учетом изложенного у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения данного довода жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы Заявителя на действия Организатора, Специализированной организации при проведении Торгов обоснованными в части неправомерного включения в перечень работ,

связанных с обслуживанием мусоропровода, в отношении неправильного расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения — оставить без рассмотрения.

2. Установить в действиях Организатора нарушение подпунктов 3,4 пункта 38 Правил № 75.

3 . Выдать Обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

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