

О признании жалобы обоснованной,
решение №052/10/18.1-571/2023

ООО «Специалист»

603022, г. Нижний Новгород,

ул. М.Ямская, д.78-78А

<...>

Администрация города Нижнего Новгорода

603082, Нижегородская обл.,

г Нижний Новгород, р-н
Нижегородский, тер Кремль, корп.
5

<...>

РЕШЕНИЕ

№052/01/18.1-571/2023

29 марта 2023 года город Нижний Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по
Нижегородской области в составе:

- <...> - председателя комиссии, <...>

-<...> - член комиссии,<...> ,

- <...> - члена комиссии. <...>

при
участии:

- <...> - представителя администрации города Нижнего Новгорода (доверенность №01-63/Д от 16.03.2023),
- <...> - директора ООО «Специалист»,

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу общества с ограниченной ответственностью «Специалист» (далее — ООО «Специалист», заявитель) на действия администрации города Нижнего Новгорода (далее также - организатор торгов) при утверждении документации в рамках проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, номер извещения на сайте torgi.gov.ru — 22000157960000000183,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области (далее также - Нижегородское УФАС России, Управление) поступила жалоба заявителя на действия организатора торгов при утверждении документации в рамках проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г.Н.Новгород, ул.Родионова, д.167 корп.5, номер извещения на сайте torgi.gov.ru — 22000157960000000183.

В своей жалобе заявитель сообщает о недобросовестных действиях заказчика при утверждении конкурсной документации.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области приняло к рассмотрению жалобу ООО «Специалист» в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и назначило её рассмотрение на 22.03.2023 (уведомление о поступлении жалобы от 16.03.2023 №ОШ/5176/23).

Уведомление от 27.03.2023 исх.№АБ/6016/23 рассмотрение жалобы отложено на 29.03.2023 в целях истребования дополнительных документов у сторон.

Дело по существу рассмотрено после отложения 29.03.2023. В материалах дела имеются документы, подтверждающие факт надлежащего уведомления сторон о дате, времени и месте рассмотрения дела.

Изучив доводы жалобы, заслушав представителей сторон, исследовав

имеющиеся в деле материалы, Комиссия приходит к следующему.

Согласно общим правилам пунктов 1 и 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Законом, предоставляющим заинтересованным лицам право на обжалование в административном порядке действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, является Закон о защите конкуренции, в частности положения статьи 18.1 данного Закона, вступившая в силу 06 января 2012 года.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем, 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.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов,

оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

- лица, подавшие заявки на участие в торгах;
- иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Из пункта 8 извещения следует, что организатор торгов установил следующую дату окончания срока подачи заявок — 27.03.2023 10:00.

Жалоба заявителя поступила в адрес Управления 10.03.2023 в 17.05 посредством электронной почты, т.е. в пределах срока, предусмотренного законодательством Российской Федерации для обжалования положений конкурсной документации.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что ООО «Специалист» обладает правом на обжалование действий организатора торгов.

Изучив материалы жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

02.02.2023 на официальном сайте для размещения информации о торгах torgi.gov.ru размещено извещение о проведении администрацией города Нижнего Новгорода открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления, номер извещения на сайте torgi.gov.ru — 22000157960000000183.

Организатором конкурса выступает департамент жилья и инженерной инфраструктуры администрации города Нижнего Новгорода.

Предметом торгов является право на заключение договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 167 корп.5.

Из пункта 1 Извещения следует, что при организации и проведении торгов организатор торгов руководствуется требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О проведении органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее также - Правила №75), постановление администрации города Нижнего Новгорода от 30.11.2022 №6533 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и отмене постановлений администрации города Нижнего Новгорода от 16.07.2020 №2431, от 13.01.2021 №16, от 13.12.2021 №5603».

1. В своей жалобе заявитель указал, что в нарушение пункта 41 Правил №75 организатором торгов ненадлежащим образом сформирован перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса.

Из подпункта 4 пункта 41 Правил №75 следует, что конкурсная документация должна содержать, в том числе перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290, по форме согласно приложению №2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Из приложения №2 к вышеуказанным Правилам следует, что к конкурсной документации должна прилагаться электронная таблица содержащая следующую информацию:

Из материалов жалобы следует, что в приложении №2 конкурсной документации организатором торгов размещена электронная таблица «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: г.Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 167 корп.5, Нижегородского района (дом, со всеми видами благоустройства - 4 категория).

Комиссией Управления установлено, что при составлении и утверждении рассматриваемого перечня, организатор торгов в нарушение требований подпункта 4 пункта 41 Правил №75 не произвел расчет и не указал размер «Годовой платы» и «Стоимость на 1 кв. метр жилой площади (рублей в месяц) с НДС» по всем видам поименованных в перечне услуг.

Вышеуказанные действия организатора торгов не позволяют понять

участнику торгов характеристики объекта, являющегося предметом конкурса. Невозможно оценить затраты и прибыль, которые понесет и получит участник в случае победы на рассматриваемых торгах.

Из пояснений организатора торгов следует, что администрация города Нижнего Новгорода приняла решение переложить рассматриваемый расчет на победителя торгов.

Жалоба заявителя признается обоснованной в рассматриваемой части.

2. В своей жалобе заявитель указал, что проект контракта, размещенный на сайте ГИС торги противоречит требованиям статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Из подпункта 16 пункта 41 Правил №75 следует, что конкурсная документации должна содержать, в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Из части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Состав общего имущества, предусмотренный пунктом 1 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, утвержден Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и

правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее также - ПП №491).

Из пункта 2 ПП №491 следует, что в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Из материалов жалобы следует, что проект контракта размещен организатором торгов в Приложении №6 к конкурсной документации.

Подробный перечень объектов, входящих в состав общего имущества размещен в приложении №1 к проекту контракта (страница 16 контракта).

Комиссией Управления установлено, что в проекте контракта отсутствуют сведения о количестве объектов, подлежащих обслуживанию в рассматриваемом доме, что противоречит требованиям статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и подпункту 16 пункта 41 Правил №75.

В ходе рассмотрения жалобы организатор торгов пояснил, что победитель вправе самостоятельно определить объем работ, которые он будет выполнять по рассматриваемому адресу с учетом «переговоров с собственниками».

Комиссия Управления отмечает, что объем производимых работ - количество объектов, подлежащих обслуживанию со стороны управляющей компании, является существенным условием заключаемого договора.

Отсутствие вышеуказанной информации не только не позволяют потенциальному участнику определить объем выполнения работ, но и не позволяют организатору торгов осуществить контроль за качеством исполнения победителем торгов работ в рамках рассматриваемого

договора.

Довод организатора торгов о возможной корректировке состава общего имущества, по мнению комиссии Управления является несостоятельным, поскольку такой состав должен быть сформирован на момент инициации торгов.

3. Доводы заявителя о занижении размера платы за содержание жилого помещения в ходе рассмотрения жалобы не нашел своего подтверждения, поскольку в подпункте 4 пункта 41 Правил №75 указано, что организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Таким образом, определение стоимости обязательных работ и услуг отнесено исключительно к полномочиям организатора торгов и определяется им самостоятельно.

Данное условие применяется в равной степени ко всем участникам и позволяет участникам сделать вывод о необходимости участия с учетом указанных тарифов.

Жалоба заявителя признается необоснованной в рассматриваемой части.

4. Руководствуясь требованиями части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 Правил №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе акт состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по форме согласно приложению №1.

Из материалов жалобы следует, что вышеуказанный акт размещен в Приложении №1 к конкурсной документации.

Изучив рассматриваемый акт, Комиссией Управления установлено, что в нарушении требований подпункта 1 пункта 41 Правил №75 и формы «Акта», расположенной в приложении № 1 к Правилам №75, акт администрации города Нижнего Новгорода не содержит информации о техническом состоянии элементов общего имущества многоквартирного дома, а также информацию по позициям 3, 5,7,10,16,17,20, 21,23,24.

Учитывая, что выявленные Управлением нарушения со стороны организатора торгов препятствовали ООО «Специалист» в

формировании своей заявки, комиссия Нижегородского УФАС России руководствуясь требованиями части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции приходит к выводу о необходимости в выдаче предписания об устранении допущенных нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20), статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Специалист» на действия администрации города Нижнего Новгорода при утверждении документации в рамках проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, номер извещения на сайте torgi.gov.ru — 22000157960000000183, обоснованной.

2. Признать организатора торгов нарушившим требования части подпунктов 1, 4 и 16 пункта 41 Правил №75, статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

4. Передать материалы жалобы должностному лицу Управления для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение и (или) предписание комиссии антимонопольного органа могут быть обжалованы в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения и (или) выдачи предписания.

Председатель комиссии

<...>

ЧЛЕНЫ КОМИССИИ:

<...>

<...>

2023-7527

