

## РЕШЕНИЕ

по делу № 049/10/18.1-259/2022

16.12.2022

г. Магадан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», (далее – Комиссия) при участии директора ООО «Ремстройдом» (далее – Заявитель) <...>, имеющего права действовать от имени лица без доверенности, без участия представителей Управления муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Ольский городской округ», уведомленного надлежащим образом, рассмотрела жалобу ООО «Ремстройдом» (вх. № 3705/22 от 28.11.2022) на действия Организатора торгов – Управления муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Ольский городской округ», при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: Магаданская обл., Ольский р-н, с. Гадля пр-д Ольский д. № 7 (номер извещения 21000014690000000020, лот № 1).

Первое заседание Комиссии состоялось под председательством заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области <...> 07.12.2022.

Определением № ВС/3152/22 от 13.12.2022 на основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) срок рассмотрения дела № 049/10/18.1-161/2021 был продлен до 16.12.2022, рассмотрение жалобы было назначено на 16.12.2022.

Информация о поступившей жалобе, в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области: <http://magadan.fas.gov.ru>.

В жалобе Заявитель указал на неправомерные положения конкурсной документации.

В соответствии с частью 1 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **УСТАНОВИЛА:**

**1** .25.11.2022 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещено сообщение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: Магаданская обл., Ольский р-н, с. Гадля пр-д Ольский д. № 7 (номер извещения 21000014690000000020, лот № 1).

Дата и время окончания приема заявок: 28.12.2022 в 00:00. Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 29.12.2022 09:00. Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 29.12.2022 10:00. Дата и время проведения конкурса: 30.12.2022 09:00. Место проведения конкурса: Магаданская область Ольский район пгт. Ола пл. Ленина каб. 210.

**2.** Согласно доводам жалобы Организатором торгов неправомерно установлен размер обеспечения заявки на участие в конкурсе. По мнению Заявителя, размер обеспечения заявки должен устанавливаться в размере, определенном пунктом 42 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением

Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса) в размере от одной второй до трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом. Вместе с тем, обеспечение заявки установлено в сообщении в размере 335,35 рублей.

До заседания Комиссии в материалы дела от Организатора торгов поступили пояснения на жалобу, в котором Организатор торгов указал на основания установления размера ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанного в извещении о проведении конкурса – 26,41 рублей/м<sup>2</sup>. При этом в отношении размера обеспечения заявки пояснений не поступило.

В силу части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Порядок проведения открытого конкурса установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвердившим «Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса).

Согласно пункту 38 Правил проведения конкурса в 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.

Организатором торгов в извещении о проведении конкурса установлен следующий размер обеспечения заявки на участие в конкурсе: 335,35 рублей.

Согласно пункту 14 Правил проведения конкурса размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

В соответствии с пунктом 25 конкурсной документации размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот. Сумма размера обеспечения заявки на участие в конкурсе указана в приложении № 1.

В данном приложении № 1 содержится следующий расчет суммы размера обеспечения заявки.

Адрес многоквартирного дома	Цена за содержание и ремонт общего имущества домов, указанная в извещении	Общая площадь жилых и нежилых помещений в домах заявленных в лоте	Итого размер обеспечения заявки составляет
с. Гадля, пр. Ольский, д.7	26,41	2539,6	335,35
26,41 руб x 2539,6x 0,5 % = размер обеспечения заявки			

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, согласно извещению, составляет 26,41 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Согласно подпунктам «а» и «б» пункта 19 Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками составляет 2 539,6 м<sup>2</sup>, а площадь жилых помещений – 1 619 м<sup>2</sup>.

В подпункте «г» пункта 18 данного акта площадь помещений общего

пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) не указана.

Таким образом, в конкурсной документации отсутствует однозначное указание на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования).

Комиссия отмечает, что при расчете размера обеспечения заявки в документации неправомерно использована «общая площадь жилых и нежилых помещений» вместо требуемой «общей площади жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования)». Кроме того, вместо коэффициента 5% применен коэффициент 0,5%.

Таким образом, в нарушение пункта 14 Правил проведения конкурса Организатором торгов неверно установлен размер обеспечения заявки на участие в конкурсе. Довод жалобы нашел подтверждение.

**3.** Согласно доводам Заявителя, оглашенным в ходе заседания Комиссии 07.12.2022, Организатором торгов неправомерно установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. При этом подтверждающих документов и конкретных обоснований Заявителем представлено не было.

В связи с данными обстоятельствами Комиссией было принято решение о продлении срока рассмотрения дела до 16.12.2022 с целью получения и анализа дополнительных документов и информации.

Определением № ВС/3152/22 от 13.12.2022 у ООО «Ремстройдом» были запрошены доказательства с приложением подтверждающих документов в отношении заявленных на заседании Комиссии доводов о нарушениях. У Организатора торгов были запрошены дополнительные пояснения по делу.

15.12.2022 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области от Заявителя поступило письмо, в котором Заявитель привел обоснования своей позиции о нарушении порядка определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения при проведении рассматриваемого конкурса.

Согласно доводам Заявителя перечень работ и услуг по содержанию общего имущества не соответствует требованиям нормативной документации, в частности, не включает в себя работы, услуги, предусмотренные минимальным перечнем услуг и работ,

необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Кроме того, перечень включает в себя работы по текущему ремонту, не предусмотренные минимальным перечнем, а также без указания их периодичности и без учета фактического состояния конструктивных элементов здания. Заявитель также приложил к письму примерный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества рассматриваемого жилого многоквартирного дома, разработанный ООО «Ремстройдом»).

Заявитель полагает, что установленный в извещении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не соответствует базовой стоимости (34,47 руб./м<sup>2</sup>, приложен соответствующий перечень работ и услуг), установленной Постановлением Администрации муниципального образования «Ольский городской округ» № 901 от 24.12.2021.

Также Заявитель указал, что в конкурсной документации не установлен размер платы за коммунальные услуги, при этом не имеется публичной информации о размере тарифа на водоотведение для села Гадля, что не позволяет потенциальному участнику заключить соответствующие договоры на оказание коммунальных услуг.

В силу подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в частности, 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.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном

доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»), в соответствии с частью 1.2 статьи 161 ЖК РФ, утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Минимальный перечень).

Приложением № 7 к конкурсной документации установлен следующий Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса (далее – Перечень конкурса).

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность	Стоимость услуги на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц)
<b>1.</b>	<b>Содержание помещений общего пользования всего:</b>		<b>12,85</b>
	<b>в том числе</b>		
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю	4,21
1.2	Уборка на контейнерной площадке (в холодный теплый период )	3 раза в неделю	1,29
1.3.	Подборка мусора	2 раза в неделю	4,18
1.4.	Уборка площадки перед входом в подъезд (в холодный и теплый период )	3 раза в неделю	1,95
1.5	Погрузка мусора на автотранспорт в ручную	По мере необходимости	1,22
<b>2</b>	<b>Аварийное обслуживание и содержание сетей</b>	<b>круглосуточно</b>	<b>6,02</b>
<b>3</b>	<b>Текущий ремонт</b>	<b>ежедневно (по заявкам)</b>	<b>5,14</b>
3.1	Замена осветительного оборудования в местах общего пользования		-
3.2	Проведение профилактических работ в системах отопления, канализации, водопровода, вентиляции и системах электроснабжения.		-

3.3	Поддержание общего имущества – подъездов, крыш и кровель, инженерного оборудования в надлежащем работоспособном состоянии. Замазывание щелей		-
	<b>ИТОГО:</b>		<b>24.01</b>
	<b>ИТОГО :</b>		<b>26,41</b>
Увеличение в соответствии с п.59 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.06г №75( декабрь 2020) Распоряжением УМИ Ольского городского округа № 305 от 24 ноября 2022 года			24,01+10%=26,41

Проанализировав содержание Перечня конкурса, Комиссия отмечает, что в Перечне конкурса имеется ряд позиций, не предусмотренных Минимальным перечнем. Так например, в Минимальном перечне отсутствует услуга (работа) «замазывание щелей» (пункт 3.3 Перечня конкурса).

Кроме того, установленный перечнем вид работ «подборка мусора» не конкретизирован в отношении территории, места, где такая работа должна осуществляться.

Таким образом, наименования работ и услуг, установленных в Перечне конкурса, не соответствует наименованиям Минимального перечня.

Согласно пояснениям Организатора торгов (№ 01-23/1902 от 05.12.2022) размер платы за содержание общего имущества определен, исходя из размера платы, утвержденного в документации ранее проведенного конкурса (извещение от 16.04.2019) – 30,96 руб./м<sup>2</sup>, из которого исключен размер платы за вывоз и откачку ЖБО (по причине отсутствия сформированного тарифа на территории села Гадля Ольского района Магаданской области), и применено повышение в соответствии с пунктом 59 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

Как ранее было указано, подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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.

Таким образом, на основании вышеизложенного, при установлении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, у Организатора торгов существует обязанность по формированию вышеуказанного перечня работ и услуг исключительно из числа работ и услуг, указанных в Минимальном перечне. Самостоятельное дополнение работ и услуг при проведении конкурсного отбора, кроме тех, которые определены в постановлении Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, действующим законодательством не предусмотрено.

Также Комиссия отмечает, что в Перечне конкурса не установлен размер годовой платы, что предусмотрено формой приложения № 2 к Постановлению от 03.04.2013 № 290.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу о том, что Организатором торгов при формировании Перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества допущено нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса.

Довод заявителя о необходимости осуществления мероприятий по капитальному ремонту в доме, являющемся объектом рассматриваемого конкурса, Комиссия оставляет без рассмотрения как выходящий за пределы обжалования положений конкурсной документации при проведении торгов по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом.

На основании изложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Ремстройдом» на действия Организатора торгов – Управления муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Ольский городской округ», при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: Магаданская обл., Ольский р-н, с. Гадля пр д Ольский д. № 7 (номер извещения 21000014690000000020, лот № 1) обоснованной в части нарушения Организатором торгов пункта 14, подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения пункта 14, подпункта 4 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленного нарушения.
4. Передать материалы дела должностному лицу управления для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.