



В Управление Федеральной антимонопольной службы по
Московской области
123423, Москва, Карамышевская набережная, 44
1050@fas.gov.ru

заявитель:

жалоба в отношении:

Администрации сельского поселения Кутузовское
Солнечногорского района Московской области
Московская область, Солнечногорский район, д. Брехово, д.72
+7 499 558-0206.

ДОПОЛНЕНИЕ к жалобе

Заявитель обжалует несостоявшиеся торги на право заключения договора управления многоквартирными домами по извещению №281117/1058290/01 от 28.11.2017.

1. Отсутствие в извещении о проведении конкурса необходимых сведений

Первая редакция извещения о проведении конкурса размещена на сайте torgi.gov.ru 29.11.2017 года, вторая (действующая) редакция — 7.12.2017 г.

Ни одна из редакций извещения не содержит наименования обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом, наименования дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4-1 пунктов 38, 41 Правил, утвержденных ПП РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», а также размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанного организатором конкурса и перечня коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией.

Извещения не содержат кадастровые номера домов.

2. Неуведомление о проведении конкурса собственников помещений и лиц, принявших помещения от застройщика

Согласно пункту 40 ПП РФ № 75 от 6 февраля 2006 г. организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - 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;

б) 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.

Указанное требование закона организатором соблюдено не было. Собственники и будущие собственники не знали о проведении конкурса по выбору управляющей компании. На сайте torgi.gov.ru также невозможно было найти необходимую информацию, поскольку вместо указания точного местоположения объектов конкурса организатор указал лишь «Московская область». Таким образом, поиск по любым вариантам, кроме строгого указания «Московская область» давал отрицательный результат (например, Московская область, Солнечногорский район; Московская область, Солнечногорский район, д. Подолино, Московская область, Солнечногорский район, д. Подолино, ул. Солнечная и т. п.).

По мнению заявителя, это намеренно сделано заявителем для того, чтобы устранить конкуренцию единственному участнику ООО «Эксперт-сервис С». Другие потенциальные участники конкурса также были лишены возможности найти эти лоты без указания их верного местоположения.

Согласно положениям статьи 17 Закона «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Нарушение правил, установленных статьей 17, является основанием для признания судом соответствующих торгов и заключенных по результатам таких торгов сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

3. Изменение существенных условий конкурса после его завершения

7 декабря 2017 года организатором конкурса размещена первая редакция (ныне недействующая) перечня обязательных работ для каждого из многоквартирных домов.

На следующий день после окончания конкурса, 30 декабря 2017 года, организатором размещена новая редакция перечня обязательных работ, при этом существенно изменена стоимость большинства работ и услуг, а также добавлены новые услуги (Приложение 1).

Например, для дома № 1 по ул. Солнечная в редакции перечня обязательных работ от 7.12.2017 года стоимость работ (услуг) по управлению домом определена в 147.620,02 руб. в год, работы по содержанию помещений общего пользования — 793,66 руб/год:

В редакции Перечня от 30 декабря 2017 года стоимость услуг по управлению домом составляет уже 941.276,02 руб. в месяц, цена работ по содержанию — 569.051,35 руб/месяц.

Изменения произведены по всем лотам конкурса. Добавились новые работы по содержанию мусоропроводов.

Таким образом, чтобы устранить конкурентов единственного участника торгов ООО «Эксперт-сервис С», при объявлении конкурса организатором торгов были предложены заведомо невыгодные для иных потенциальных участников конкурса условия управления многоквартирными домами (стоимость услуг по управлению МКД: 1,86 руб/м2).

После того, как конкурс признан несостоявшимся, и ООО «Эксперт-сервис С» как единственный участник торгов, получило право заключить договоры управления многоквартирными домами, цена работ была изменена организатором торгов, стоимость услуг по управлению поднята до 11.86 руб/м2.

Произошло изменение стоимости почти всех работ (услуг) перечня. Например, стоимость электроэнергии, потребленной на дежурное освещение мест общего пользования и работы лифтов, в доме 1 по ул. Солнечной в старой редакции перечня определена в размере 138.882,86 руб., в новой редакции цена выросла до 218.255,4 руб.

Стоимость услуги по управлению многоквартирными домами по всем лотам после окончания конкурса возросла в 6,37 раз: 11.86 руб/м 2 против прежних 1.86 руб/м2.

Суммарно по одиннадцати домам конкурса цена управления МКД возросла на 11.513.225,71 рублей. Годовая стоимость управления домами по конкурсу выросла на 138.158.708 рублей.

Редакция 7.12.2017

Редакция 30.12.2017

Суммарная ежемесячная
стоимость услуг по управлению
МКД по всем лотам

2 142 079,44 руб.

13 655 305,15 руб.

Фактически, организатор после подведения итогов конкурса, существенно изменил его условия.

Между тем, соответствии с п. 50 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно извещению, срок окончания подачи заявок — непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов, то есть до 10-00 29.12.2017 года.

Таким образом, организатор был вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее 14.12.2017г.

Внесение изменений в конкурсную документацию по окончании конкурса не допускается.

3. Неверный расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе установлен Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и 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.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения исчисляется ежемесячно, что подтверждается пунктом 42 указанного постановления, которым утвержден размер обеспечения исполнения обязательств управляющей компанией. Из формулы видно, что размер платы за содержание и ремонт исчисляется в ежемесячном размере, а не

ежегодном:

$$O_{\text{еж}} = K (P_{\text{он}} + P_{\text{ку}}),$$

где

K - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

$P_{\text{он}}$ - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

$P_{\text{ку}}$ - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе должен исчисляться по формуле:

$$P_{\text{он}} * 0.05$$

где $P_{\text{он}}$ - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме.

В нарушение требований указанного постановления, в извещении отсутствуют сведения о размере ежемесячной платы.

Размер обеспечения заявки организатор установил, исходя из годового размера платы за содержание и ремонт, что в 12 раз больше установленных законом требований.

4. Сроки обжалования результатов конкурса

В соответствии с п. 5 статьи 18.1 «О защите конкуренции» в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном указанной статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Протоколы вскрытия конвертов размещены организатором торгов на сайте torgi.gov.ru 30 декабря 2017 года.

Таким образом, трехмесячный срок обжалования действий (бездействия) организатора торгов заявителем соблюден.

Пунктом 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" разъясняется, что приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим.

Таковыми основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража,

территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Нарушение процедуры организации или проведения конкурса, установленной Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса, в том числе, по заявлению антимонопольного органа.

С учетом указанных обстоятельств,

ПРОШУ:

Признать конкурс недействительным по вышеуказанным основаниям.

Признать незаконными действия (бездействие) администрации сельского поселения «Кутузовское».

Приложения:

1. Список домов с кадастровыми номерами
2. Выписка о праве собственности на помещение, принадлежащее заявителю
3. Сравнительная таблица первой и второй редакций перечней обязательных работ
4. Сравнительная таблица первой и второй редакций извещений о проведении конкурса