

17.06.2022 г.

Московское областное УФАС
Рег. номер 22765/22
зарегистрирован 22.06.2022



**В Управление Федеральной антимонопольной службы по
Московской области**

Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44
Телефон/факс: 8(499)755-23-23 доб.050-233
Факс: 8(499)755-23-23 доб.050-892
E-mail: to50@fas.gov.ru

Заявитель: ООО "Оператор ЖКХ"

Адрес местонахождения: 105318, Россия, г. Москва,
Муниципальный округ Соколиная гора
вн.тер.г., ул. Ткацкая, д. 1, эт./помещ. 7/XVI, ком.7
Тел./факс +7495652-92-58

Заявитель: ООО «ВОЛХОНКА»

ИНН 7704883997 КПП 770301001
123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 6, стр. 2, эт. 49, ком. 23
Адрес для корреспонденции: г. Москва, ул. Ткацкая, дом 1 офис 777

**Администрация: Администрация городского округа Чехов
Московской области**

Адрес: Московская область, г. Чехов, Советская площадь, д. 3

ЖАЛОБА

на незаконные действия Администрации городского округа Чехов Московской области при организации открытого конкурса

16.06.2022 г. руководителю ООО «Оператор ЖКХ» и ООО «ВОЛХОНКА» стало известно, что Организатором конкурса – Администрацией городского округа Чехов - на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение № 200522/12873990/01 о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации на право управления многоквартирными домами, расположенными в городском округе Чехов:
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=59342858&lotId=59342938&evPageN=2>

Объектом конкурса является общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, Чехов, ул. Комсомольская, д. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (лот №1); Московская область, Чехов, ул. Комсомольская, д. 17А, 17Б (лот №2); Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов-8, ул. Южная, д. 1, 2, 3, 4, 5, 6 (лот №3); Московская область, г. Чехов, ул. Вишневая, д. 3,5 (лот №4); Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов-3, ул. Центральная, д. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 (лот №5), Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов-3, ул. Центральная, д. 1к1, 1к2 (лот № 6);

Заявителем настоящей жалобы при анализе конкурсной документации и оснований для его проведения, установлены следующие нарушения

- несоблюдение ст. 18.1 и ст. 15 Федерального Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно нарушение «Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее- Правила).

1. Пунктом 3 Правил предусмотрено, что конкурс проводится, если не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

ООО «Оператор ЖКХ» (далее по тексту – «УО») осуществляет функции управляющей организации в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресу: Московская область, г. Чехов-4, ул. Комсомольская, д. 17А и д. 17Б на основании договора № 2 от 18.09.2019 г. управления многоквартирным домом, заключенного с Администрацией г.о. Чехов Московской области по результатам открытого конкурса по выбору управляющей организации на право управления многоквартирными домами, а также Московская область, г. Чехов-8, ул. Южная, д. 1-6 на основании договора № 2 от 18.09.2019 г. управления многоквартирным домом, заключенного с Администрацией г.о. Чехов Московской области по результатам открытого конкурса по выбору управляющей организации на право управления многоквартирными домами.

ООО «ВОЛХОНКА» осуществляет управление комплексом многоквартирных домов, расположенных в закрытом военном городке Чехов-3 (лот № 5, лот № 6) на основании Договора № 1009-01 Управления жилищным фондом, закрепленным за вооруженными силами Российской Федерации от 21.04.2017 г., заключенного с единоличным собственником жилых помещений – Министерством обороны РФ. Указанный Договор Арбитражным судом Московской области признан непротиворечащим законодательству РФ (дело А41-66489/2019) и управление комплексом многоквартирных домов, расположенных по адресу г. Чехов-4 ул. Комсомольская 1-2,5-17 на основании Договора № 1 от 16.09.2019 г., а также Договоров, заключенных с каждым собственником жилых помещений. Расположенных в указанных домах (лот № 1)

Срок действия договоров управления не закончился и указанные договоры управления имеют статус действующих договоров, пролонгация которых прямо предусмотрена как самим договором, так и нормами ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

Согласно п. 6 ст. 161 ЖК РФ «Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в части 5 настоящей статьи договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с частью 3 настоящей статьи.», однако данные обязательства Администрацией городского округа Чехов Московской области выполнены не были.

Согласно п. 7.2.1. заключенных договоров управления сторонами согласовано условие о порядке расторжения договоров управления, так, расхождение договора управления в связи окончанием срока действия возможно после уведомления одной из сторон другой стороны и нежелании его продлевать. Администрацией городского округа Чехов Московской области соответствующее уведомление в адрес ООО «Оператор ЖКХ» не направлено.

Аналогичная ситуация с договорами управления, заключенными с ООО «ВОЛХОНКА».

Расторгнуть договор управления досрочно можно по обоюдному согласию сторон в соответствии с требованиями ст. 450 ГК РФ (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ). Сделать это можно, инициировав общее собрание собственников помещений в МКД по вопросу расторжения ДУ (ч. 3 ст. 161 ст. ЖК РФ).

В одностороннем порядке договор расторгается по решению суда, если одна из сторон совершила грубое нарушение существенных условий такого договора (ч. 1 ст. 450 ГК РФ), при этом существенным закон признаёт нарушение договора одной из сторон, из-за которого другая сторона из-за нанесённого ущерба лишилась того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (ч. 2 ст. 450 ГК РФ).

Управлять многоквартирным домом может только одна управляющая организация (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ), соответственно, договор управления многоквартирным домом также заключается один.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на принятие органами местного самоуправления актов, осуществление действий (бездействия) которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов.

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (п. 7 ст. 4).

К признакам ограничения конкуренции пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции относит сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост

или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Приведенный перечень не является исчерпывающим.

По смыслу статьи 15 Закона о защите конкуренции нормативно установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, и распространяется прежде всего на их акты и действия в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

2. На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов (www.torgi.gov.ru) размещена организатором конкурса были внесены изменения и опубликована техническая часть конкурсной документации:

Однако при открытии документов, опубликованных в технической части выявлено, что вместо заявленной информации фактически опубликовано извещение о проведении конкурса.

3. Извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно п. 37 Правил извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Пункт 37 определяет «Извещение» как отдельный от конкурсной документации документ. В силу п. 38 Правил Извещение включает в себя перечень сведений, обязательных для включения, и должно состоять из определенного набора данных.

В извещении о проведении конкурса должно содержаться: основание со ссылкой на нормативные правовые акты; название и реквизиты организатора; характеристика конкурсного объекта; перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту; размер платы за содержание и ремонт общего имущества; перечень коммунальных услуг, предоставляемых УК; адрес официального сайта; срок, место и порядок предоставления конкурсной документации и заявок на участие; место, дата и время рассмотрения заявок и вскрытия конвертов с заявками; место, дата и время проведения конкурса; размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, однако опубликованное извещение не содержит обязательных реквизитов.

Организатором торгов 26.05.2022 г. были внесены изменения в извещение о проведении конкурса в части добавления дополнительного объекта в лот №8 (добавлен многоквартирный дом №10), что является существенным изменением и может повлиять на достоверность.

Дата вскрытия конвертов указана организатором торгов в извещении: «20» июня 2022 г., само извещение (с учетом изменений) опубликовано 26.05.2022 года, в результате чего организатор торгов опубликовал извещение (-ния) менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Таким образом организатор торгов опубликовал новое извещение (-ния), а не просто внес изменения в конкурсную документацию, соответственно неприменим п.50 Правил в части сроков подачи заявок.

Конкурсная документация была опубликована только 26.05.2022 г., при этом конкурсная документация не содержит перечень обязательных и дополнительных работ и расчет стоимости услуг/работ по договорам управления, а также в конкурсной документации отсутствует перечень технической документации и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Расчет цены договоров управления многоквартирными домами, являющимися предметом конкурса, был размещен только 07.06.2022 г.

Обращаю внимание, что технические паспорта на многоквартирные дома, указанные в лоте № 6 и лоте № 3 у организатора конкурса, а также у Московского областного БТИ отсутствуют, что было установлено при проведении процедуры конкурса в 2019 г., при заключении Договора управления в 2017 году.

В конкурсной документации указано (стр. 55) что в случае отсутствия документов, указанных в Приложении №2 «Перечень технической документации на Многоквартирный дом» или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. При этом документы в данном приложении отсутствуют в полном объеме, а работы по их изготовлению не включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

4. Многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Чехов-3, ул. Центральная, д. 17 (включенный в лот №5) признан аварийными и подлежащим реконструкции на основании:

- Протокола №1 заседания межведомственной комиссии городского округа Чехов по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 27.08.2020 г. и Заключения об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 27.08.2020 г.

- Приказа заместителя министра обороны Российской Федерации № 1460 от 25.12.2020 г.

В конкурсной документации и извещении о проведении конкурса отсутствует информация о признании указанного многоквартирного дома аварийными, что существенно влияет на определение перечня обязательных и дополнительных работ по содержанию этих объектов, объему затрат на содержание. При этом, организатор конкурса не учел состояние объектов при определении объемов работ по их содержанию и стоимости.

Также у организатора конкурса отсутствуют правовые основания для заключения договора управления на срок 3 года, что превышает срок эксплуатации объектов до начала проведения работ по реконструкции.

В извещении о проведении конкурса и конкурсной документации не указано, что объекты, указанные в лоте №6 не являются многоквартирными домами и имеют статус «ОБЩЕЖИТИЕ».

Отсутствие информации о статусе объектов, указанных в лоте №6 является существенным и влияет на порядок определения состава общего имущества, порядка начисления платы за жилищно- коммунальные услуги и перечня работ по его содержанию.

5. Согласно п. 6 Правил 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, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Многоквартирные дома, включенные в лот № 5 и лот № 6 относятся к категории закрытых военных городков, являются единым комплексом с закрытой территорией и пропускным режимом.

Объекты относятся к федеральной собственности и переданы Министерству обороны Российской Федерации.

Жилые помещения в указанных объектах передаются Министерством обороны Российской Федерации в специализированный служебный найм сотрудникам Министерства обороны Российской Федерации, а также для размещения иных лиц, прибывших для обучения, командировок и прочее.

Отнесение объектов в разные лоты не соответствует требованиям п. 6 Правил.

6. В конкурсной документации имеются акты описания общего имущества многоквартирных домов.

При детальном рассмотрении актов описания общего имущества многоквартирного дома выявлено, что многоквартирные дома в отношении которых проводится конкурс 1961-2009 годов постройки, при этом во всех актах не указана степень физического износа многоквартирных домов.

Согласно положениям Федерального закона от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (ГИС ЖКХ) - далее ФЗ-209, регулирующего отношения, возникающие при создании, эксплуатации и модернизации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в том числе сборе, обработке информации для ее включения в данную информационную систему, хранении такой информации, обеспечении доступа к ней, ее предоставлении, размещении и распространении установлена обязанность органов государственной власти, органы местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, иных лиц, размещать информацию в системе.

Пользователями информации определены - органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица, советы многоквартирных домов, использующие информацию, размещенную в системе.

Сведения, подлежащие размещению в ГИС ЖКХ, включают информацию об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние.

Согласно п. 1 ст. 9. ФЗ-209 информация, содержащаяся в системе, является официальной и составляет государственный информационный ресурс в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Обладателем информации, содержащейся в системе, является Российская Федерация, от имени которой правомочия обладателя информации осуществляет федеральный орган исполнительной власти, указанный в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Указанная в актах описания общего имущества многоквартирного дома площадь объектов не соответствует площади указанной в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (ГИС ЖКХ).

Отличие площади многоквартирных домов отмечено повсеместно по лотам № 1, 2, 3, 5 и 6.
Для примера:

Адрес	Площадь, указанная в конкурсной документации	Площадь согласно сведениям на ГИС ЖКХ
Комсомольская 1	1614,0	2390,6
Комсомольская 2	1614,0	2373,1
Комсомольская 5	2539,0	4153,8
Комсомольская 6	2539,0	4111,1
Комсомольская 7	3311,0	5223,3
Комсомольская 8	3145,9	4260,2

При этом, дополнительно отмечаю, что в конкурсной документации отсутствует какая-либо техническая документация.

7. Согласно п. 40 Правил Организатор конкурса не позднее чем за 25 дней до начала вскрытия конвертов с заявками от участников организатор открытого конкурса должен оповестить о дате его проведения: всех собственников и нанимателей помещений в МКД, однако такое оповещение проведено не было.

Согласно п. 4. Правил Конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестности конкуренции; эффективном использовании средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом конкурсная документация не соответствует требованиям законодательства и не отражает фактическое состояние и состав общего имущества предмета конкурсов, а организатор торгов при проведении и подготовки конкурсной процедуры нарушит требования действующего законодательства.

В качестве основания для организации и проведения открытого конкурса в рамках Постановления Правительства № 75 должен быть принят нормативно-правовой акт органа местного самоуправления о необходимости проведения такой процедуры. Администрацией городского округа Чехов такой Акт не принят, основания для проведения открытого конкурса его организаторами не указаны.

Собственники жилых помещений об организации открытого конкурса и его проведении не уведомлялись.

В связи с изложенными нарушены права и законные интересы в сфере экономической деятельности двух юридических лиц, осуществляющих управление общим имуществом собственников многоквартирных домов, обозначенных в качестве объектов открытого конкурса, оформленного извещением о проведении торгов № 200522/12873990/01

ПРОШУ:

Признать организацию открытого конкурса, оформленного извещением о проведении торгов № 200522/12873990/01, незаконным и необоснованным, действия Администрации городского округа Чехов по организации указанного открытого конкурса – нарушающими нормы законодательства Российской Федерации.

Перечень прилагаемых к жалобе документов:

1. Копия приказа о вступлении в должность генерального директора на 1 л.;
2. Копия решения о назначении генерального директора на 1 л.;
3. Копия протокола №1 заседания межведомственной комиссии городского округа Чехов по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 27.08.2020 г. и Заключения об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 27.08.2020 г.
4. Копия приказа заместителя Министра обороны Российской Федерации № 1460 от 25.12.2020 г.
5. Скриншоты с сайта ГИС ЖКХ
6. Доверенность представителя
7. Договоры управления

*Копия Договора управления общим имуществом № 1
г. Коломна ул. Лавина № 1009-01 от 21.04.17 г.
Копия Договора управления № 2 к Рос. упр.
№ 1009-01 от 21.04.17 г. Представитель по доверенности*

8. Копия протокола № 2/1 рассмотренное заявление на участие в конкурсе по отбору управл. обществ. для управления МКД № 1009-01 от 16.09.2019 г.

*Исполнительный директор
Представитель на основ. доверенности
№ 6/1 от 20.06.2022 г.*