

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 43666
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 11.12.2019

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Ла-У Е.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) управления жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 081119/14352209/01 (далее – Конкурс), в присутствии Заявителя, по паспорту гражданина Российской Федерации; представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 06.09.2019 № Исх-1907; <...>, по паспорту гражданина Российской Федерации, <...>, по паспорту гражданина Российской Федерации, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан Организатором торгов некорректно. А именно, при расчёте тарифа необходимо учитывать категорию МКД как многоквартирный дом с лифтом

без мусоропровода (с двумя и более лифтами в подъезде), так как мусоропровод не был введен в эксплуатацию с момента сдачи МКД в эксплуатацию и до настоящего времени не функционирует.

2. В Конкурсной документации указаны неверные данные, а именно год постройки МКД 2011, а не 2010, как опубликовано в Конкурсной документации.

С доводами жалобы Организатор торгов не согласился и пояснил следующее:

1. Расчет тарифа произведен в соответствии с постановлением Администрации городского округа Балашиха Московской области от 31.05.2019 № 697-ПА.

2. Согласно официальным данным автоматизированной информационной системы Государственной жилищной инспекции Московской области (далее – АИС ГЖИ МО) год постройки МКД – 2011, год ввода в эксплуатацию МКД – 2011.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 38 раздела IV Правил в извещении о проведении конкурса указывается в том числе 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.

Размер платы за содержание жилого помещения на территории городского округа Балашиха Московской области установлен постановлением городского округа Балашиха от 31.05.2019 № 697-ПА.

Комиссией рассмотрена Конкурсная документация, согласно которой размер платы за содержание и ремонт жилого помещения МКД рассчитан Организатором торгов в зависимости от конструктивных и технических параметров МКД, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также объема и количества работ и услуг и составляет 38,07 руб./кв.м. в месяц (категория благоустройства МКД 37,66 руб/мес + дополнительно для домов, оборудованных комплексной системой противопожарной безопасности 0,41 руб/мес).

В соответствии с подпунктом 10 пункта 41 Правил требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Аналогичную норму содержит пункт 8.3.1 Конкурсной документации.

Пунктом 3.1 проекта договора управления МКД установлено, что «размер платы за содержание жилого помещения может быть изменен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с Жилищным кодексом РФ».

Организатором торгов представлена информация, полученная из АИС ГЖИ МО, согласно которой в МКД присутствует мусоропровод.

На рассмотрении жалобы Заявителем не представлено документов, подтверждающих отсутствие либо невозможность использования мусоропровода в МКД.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 38 раздела IV Правил в извещении о проведении конкурса указывается в том числе 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.

Согласно пункту 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе акт (акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса) по форме согласно приложению № 1 Правил.

Комиссией осмотрен акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Акт). Согласно пункту 4 Акта: «Год постройки 2011 год».

Организатором торгов представлена информация, полученная из АИС ГЖИ МО, согласно которой год постройки МКД – 2011, год ввода в эксплуатацию – 2011. Дополнительно Организатор торгов представил сведения из электронного паспорта МКД, размещенные в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. В электронном паспорте МКД отсутствует информация, касающаяся года постройки и года ввода в эксплуатацию МКД.

Заявителем на рассмотрении жалобы не представлено документов, опровергающих сведения, представленные Организатором торгов.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

Е.А. Ла-У

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.