

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 14782/24
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 30.05.2024

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:

...;

...;

...,

рассмотрев жалобу ООО «ВКС50» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Чехов Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 24000012110000000001 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – ... (доверенность от 17.05.2024 № 17/05/2024) и представителя Организатора торгов – ... (распоряжение от 19.09.2023 № 986-пр), 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), после объявленных перерывов с 20.05.2024 по 27.05.2024, с 27.05.2024 по 30.05.2024,

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 установлен без учета размера платы за работы и услуги по управлению многоквартирными

домами (далее – МКД).

2. В Конкурсной документации, а именно в проекте договора управления МКД, не установлены предельные индексы изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, что нарушает Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы, утвержденные приказом Минстроя России от 06.04.2018 № 213/пр (далее – Методические рекомендации).

3. Указанный в пункте 3 извещения о проведении Конкурса перечень коммунальных услуг не соответствует информации, размещенной в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

4. Организатор торгов не установил размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД по каждому дому, так как в составе Конкурсной документации размещен единый перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечень) на все дома.

5. Размер обеспечения исполнения обязательств по Конкурсу установлен в нарушении требований Правил.

6. Организатором торгов установлены избыточные требования к форме бухгалтерского баланса, что не позволяет Заявителю принять участие в Конкурсе.

7. В Конкурсной документации неправомерно установлено требование по представлению претендентами на участие в Конкурсе в составе заявки документов, заверенных нотариальным способом.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан в соответствии с действующим законодательством и включает в себя размер платы за работы и услуги по управлению МКД. Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения произведен на основании нормативов трудовых и материальных затрат с учетом технико-экономических сведений, в соответствии с калькуляцией себестоимости содержания и ремонта МКД, с учетом Методических рекомендаций, а также в соответствии с Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденными Приказом Госстроя Российской Федерации от 28.12.2000 № 303.

2. Методические рекомендации не являются нормативным правовым актом и не содержат обязательных нормативных предписаний для Организатора торгов.

3. В перечне предоставляемых коммунальных услуг отсутствуют

какие-либо противоречия. Организатор торгов не обязан указывать в извещении о проведении Конкурса только те виды коммунальных услуг, сведения о поставщиках, которых размещены в ГИС ЖКХ. Отсутствие в ГИС ЖКХ сведений о поставщиках тех или иных видов коммунальных услуг не свидетельствует о нарушении Организатором торгов требований законодательства Российской Федерации.

4. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, указанная в Перечне, одинакова для всех МКД.

5. Размер обеспечения заявки установлен надлежащим образом. Приведенный размер обеспечения рассчитан согласно пункту 42 Правил.

6. Требования конкурсной документации к форме баланса не нарушают прав Заявителя, так как конкретизация формы бухгалтерского баланса со ссылкой на приложение № 1 «О формах бухгалтерской отчетности организаций», утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н распространяется только на те организации, которые обязаны составлять бухгалтерский баланс по данной форме.

7. Требование по представлению претендентами на участие в Конкурсе в составе заявки документов, заверенных нотариальным способом публично размещено и доступно для ознакомления на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/new>, при этом данное требование не является избыточным, поскольку направлено на обеспечение безусловной достоверности и придание юридической значимости документов, представляемых в составе заявок на участие в Конкурсе.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу части 7 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 статьи 158 Жилищного кодекса

Российской Федерации. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Согласно подпункту 5 пункта 38 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.

В соответствии с абзацем 4 пункта 2 понятие «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» означает следующее: плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов от 23.05.2024 № 155-01Исх-6035 установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилых помещений складывается из следующих статей затрат:

- нормативные затраты на содержание и ремонт конструктивных элементов жилых зданий;
- нормативные затраты на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования;
- нормативные затраты на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории;
- прочие прямые затраты.

Подпунктом 2.6.1 пункта 2.6 Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденными Приказом Госстроя Российской Федерации от 28.12.2000 № 303 установлено, что затраты по статье прочих прямых затрат себестоимости складываются из следующих элементов:

- оплата работ по управлению жилищным фондом;
- отчисления на страхование имущества;
- другие расходы.

Расчет стоимости прямых затрат производится исходя из планируемых общехозяйственных затрат, а также с учетом Рекомендаций по определению численности работников Службы заказчика (организации по управлению жилищным Фондом), утвержденных Приказом Госстроя Российской Федерации от 26.03.1999 № 74 с применением нормативной численности различных категорий персонала для жилищного фонда, площадью до 900 тыс. кв. м., а именно:

- управленческий персонал – 2 человека;
- технический контроль и планирование – 5 человек;
- диспетчерское обслуживание – 4 человека;
- финансово – экономическая деятельность – 2 человека;
- оплата жилищно-коммунальных услуг – 3 человека;
- информационное и методическое обеспечение – 2 человека;
- договорно-правовая работа – 2 человека.

В структуре предложенной платы за содержание и ремонт жилого помещения прочие (управленческие) расходы включены в состав каждой статьи себестоимости услуги методом пропорционального деления относительно доли затраты в общей стоимости.

Заявитель не представил документов и сведений подтверждающих, что в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не включена услуга по управлению МКД, Комиссий также не установлено.

Довод Заявителя не обоснован.

2. На основании части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления в соответствии с методическими рекомендациями.

Согласно пункту 1.2 Методических рекомендаций методические рекомендации не являются обязательными к применению органами местного самоуправления при установлении размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также при определении предельных индексов изменения размера такой платы.

Ни Правилами, ни Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрено, что Организатор торгов при организации Конкурса обязан применять Методические рекомендации и включать индексацию в условия Конкурсной документации.

В Методических рекомендациях также не указано, что при организации Конкурса Организатор торгов обязан включить индексацию в условия Конкурсной документации.

Из представленной Заявителем судебной практики: Апелляционного

определения Верховного суда Российской Федерации от 20.11.2019 № 48-АПА19-18, Апелляционного определения Верховного суда Российской Федерации от 27.11.2019 № 45-АПА19-32, Апелляционного определения Челябинского областного суда от 11.07.2023 № 11а-8610/2023, Апелляционного определения Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 05.09.2023 № 66а-2510/2023, также не следует что Организатор торгов обязан при организации Конкурса включать в Конкурсную документацию условия по индексации размера платы.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Подпунктом 6 пункта 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 4 Правил о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354) потребителю могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг:

а) холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных Правилами № 354, – в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом или жилой дом (домовладение) не оборудован внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения;

б) горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных Правилами № 354, – в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования);

в) водоотведение, то есть отведение сточных вод из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных Правилами № 354, из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, – по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

г) электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных Правилами № 354, – в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

д) газоснабжение, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также продажа бытового газа в баллонах;

е) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в пункте 15 приложения № 1 к Правилам № 354, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления;

ж) обращение с твердыми коммунальными отходами, то есть транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов, образующихся в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии с пунктом 3 извещения о проведении Конкурса перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- электроснабжение;
- обращение с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом перечень коммунальных услуг установлен в соответствии с пунктом 4 Правил № 354, а также подпунктом 6 пункта 4 Правил.

Заявителем не представлено документов и сведений, подтверждающее обратное.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Согласно подпункту 5 пункта 38 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.

В соответствии с абзацем 4 пункта 2 понятие «размер платы

за содержание и ремонт жилого помещения» означает следующее: плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

На основании подпункта 4 пункта 41 Правил конкурсная документация включает в себя, 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 к Правилам. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Согласно подпункту «б» пункта 2 Правил оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в договоре управления многоквартирным домом – в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В силу пункта 3 Правил оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

- конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

- наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

- наличия земельного участка, на котором расположен

многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;
 - геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, в составе которой содержится единый Перечень в отношении МКД по каждому лоту Конкурса, где объем работ и услуг, а также годовая плата за выполнение работ и услуг суммирована по всем домам лота.

Стоимость и объем производимых работ и услуг является существенным условием заключаемого по итогам Конкурса договора. Отсутствие индивидуального Перечня в отношении каждого МКД приведет, в том числе, к невозможности экономического расчета затрат на управление МКД.

Перечни определяют обязанности и расходы управляющей организации, следовательно, устанавливают предмет Договора.

Организатор торгов вправе указывать в одном лоте несколько МКД. При этом расчеты для каждого МКД должны быть отдельные, результат которых может быть суммирован.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

5. В соответствии с пунктом 42 Правил размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

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

где:

$O_{\text{оу}}$ – размер обеспечения исполнения обязательств;

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.

Ввиду выявленных нарушений, указанных в пункте 4 настоящего решения, сумма размера обеспечения обязательств не может являться достоверной.

Довод Заявителя обоснован.

6. Перечень документов, представление которых в составе заявки на участие в Конкурсе является обязательным, установлен пунктом 53 Правил.

Пунктом 54 Правил установлено, что требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил, не допускается.

Организатор торгов вправе включить в Конкурсную документацию отдельные уточнения, не оговоренные в Правилах, при этом такие уточнения должны быть публичны, доступны для ознакомления, исполнимы и не должны быть избыточными.

Согласно пункту 4 «Инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе», (раздел 1.4 Конкурсной документации заявка на участие в конкурсе включает в себя: «копии утвержденного бухгалтерского баланса и отчета и финансовых результатов согласно Приложению № 1 к Приказу Министерства Финансов Российской Федерации от 02.07.2010 г. № 66н».

При этом, данная форма не применяется к организациям, находящимся на упрощенной системе налогообложения.

Таким образом, Организатор торгов установил избыточное требование, которое приводит к ограничению конкуренции.

Довод Заявителя обоснован.

7. Согласно пункту 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование 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;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Нотариальное заверение документов в составе заявки является платной услугой, что налагает на потенциальных участников Конкурса дополнительные финансовые расходы и расценивается как ограничивающий фактор участия в Конкурсе.

Требование о нотариальном заверении участниками документов заявки на участие в Конкурсе не соответствует принципам проведения Конкурса, установленным в пункте 4 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ВКС50» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Чехов Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

...

...

...

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона 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.