

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 26058/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 25.07.2022

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:

– помощник руководителя Московского областного УФАС России;

– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

– ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламной деятельностью и недобросовестной конкуренцией Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «БАЛАШИХА-ПАРК» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Молодежная, д.11 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 100622/14352209/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов –

(доверенность _____); без участия Заявителя, 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. Плата за содержание жилого помещения в МКД рассчитана на основании недействующего постановления Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Администрация) от 16.06.2021 № 544-ПА «Об утверждении платы за жилое помещение на территории городского округа Балашиха» (далее – Постановление № 544-ПА).

2. Акт о состоянии имущества собственников помещений в МКД, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации (далее – Акт), не содержит следующих сведений:

- уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);
- количество помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в МКД;
- лифтовое оборудование (количество, качественные характеристики, класс);
- площадь машино-мест.

3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией не содержит услугу – вывоза мусора (ТКО).

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Расчет платы за содержание жилого помещения осуществлен верно, поскольку на момент опубликования извещения о проведении Конкурса (10.06.2022) Постановление № 544-ПА являлось действующим (утратило силу с 01.07.2022).

2-3. Конкурсная документация подготовлена согласно имеющимся у Организатора торгов данным: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, решение Администрации о присвоении адреса объекту адресации, выписка из Единого государственного реестра недвижимости, сведения, размещенные в государственной информационной системе ЖКХ и сведения, размещенные ООО «БАЛАШИХА-ПАРК», с которым был заключен договор управления МКД от 06.06.2022 № 1. Иная запрашиваемая документация не была представлена ни застройщиком, ни управляющей организацией.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 2 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – это 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 подпункту 1 пункта 38 Правил в извещении о проведении Конкурса (далее – Извещение) указываются основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

На основании подпункта 1 пункта 38 Правил в Извещении указывается 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.

Извещение опубликовано Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru/> 10.06.2022.

В соответствии с:

- пунктом 1 Извещения: Конкурс проводится, в том числе на основании Постановления № 544-ПА;
- пунктом 8 Извещения: заявки на участие в Конкурсе принимаются со дня опубликования извещения в рабочие дни с 14 часов 00 минут до 16 часов 00 минут, окончание подачи заявок – непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе;
- пунктом 9 Извещения: дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе 04.08.2022;
- пунктом 10 Извещения: дата рассмотрения Конкурсной комиссией заявок на участие в Конкурсе 11.08.2022;
- пунктом 11 Извещения: дата проведения Конкурса 18.08.2022.

Согласно пункту 2 Постановления Администрации от 08.06.2022 № 506-ПА «Об утверждении платы за жилое помещение на территории городского округа Балашиха» Постановление № 544-ПА признано утратившим силу с 01.07.2022.

Таким образом, на момент проведения Конкурса Постановление № 544-ПА будет признано утратившим силу, а расчет платы за содержание жилого помещения в МКД, произведенный Организатором торгов, не актуален.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе:

- акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

- 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 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», 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.

Комиссией осмотрен Акт, который в нарушение пункта 38 Правил не содержит сведений о количестве помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в МКД, уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), лифтовом оборудовании (количество, описание конструкции или системы).

Вместе с тем, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, являющийся частью Конкурсной документации, включает в себя работы по обслуживанию и содержанию указанного имущества:

- пункт 2.6 (работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД);
- пункт 3.1 (работы и услуги по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД).

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно части 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО).

В соответствии с подпунктом 6 пункта 38 Правил в Извещении указывается перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

На основании Конкурсной документации в перечень коммунальных услуг, осуществляемых управляющей компанией, входят: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение. В соответствии с примечанием: «Указанный перечень может быть

скорректирован применительно к конкретному многоквартирному дому».

Доказательств, подтверждающих обоснованность отсутствия услуги «обращение с ТКО» в Конкурсной документации, Организатором торгов не представлено.

Ссылка на возможность корректировки указанного перечня не может быть признана Комиссией состоятельной, поскольку предметом Конкурса является право заключения договора управления конкретным МКД, и такой перечень должен быть сформирован Организатором торгов в Конкурсной документации в соответствии с требованиями Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «БАЛАШИХА-ПАРК» 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 Администрации городского округа Балашиха 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.

ПРЕДПИСАНИЕ
по жалобе № 26058/22

25.07.2022

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:

– помощник руководителя Московского областного УФАС России;

– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

– ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламной деятельностью и недобросовестной конкуренцией Московского областного УФАС России,

руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения по жалобе № 26058/22 на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Молодежная, д.11, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru> за № 100622/14352209/01 (далее – Конкурс),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов:

1. Внести изменения в Конкурсную документацию и извещение о проведении Конкурса в соответствии с позицией, изложенной в решении по настоящей жалобе.

2. Продлить срок приема заявок на участие в Конкурсе в соответствии с требованиями пункта 37 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. Предоставить лицам, подавшим заявки на участие в Конкурсе, возможность отозвать и подать заявки.

4. В случае возврата обеспечения заявок, предоставить разумный срок для его повторного внесения, о чем уведомить лиц, подавших заявки на участие в Конкурсе.

5. Предписание подлежит исполнению в десятидневный срок

с момента его размещения на сайте Московского областного УФАС России.

6. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», для осуществления Московским областным УФАС России, возложенных в соответствии со статьей 51 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» полномочий по контролю за исполнением выданных предписаний, сообщить в Московское областное УФАС России об исполнении настоящего предписания в течение 5 дней со дня его исполнения.

За невыполнение в установленный срок законного предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» привлечение к административной ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Члены Комиссии:

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.