

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 30254
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 09.08.2021

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 Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЦентрСтрой» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Реутов Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Реутов, ул. Комсомольская, д. 21, корп. 1 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 300421/1093872/01 (далее – Конкурс), без участия представителей Заявителя и Организатора торгов, 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 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (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. В нарушение пункта 40 Правил Организатор торгов не уведомил о проведении Конкурса собственников помещений в МКД, иных лиц, владеющих помещениями в МКД, в предусмотренный законодательством срок.

2. В Конкурсной документации не указаны все технические

характеристики МКД. В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Акт) не указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

3. Организатором торгов не определена стоимость конкретных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД.

4. В извещении о возобновлении проведения Конкурса Организатором торгов неверно определен размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Доводы № 1-3 были предметом рассмотрения Комиссии в рамках жалобы № 23515. Указанные доводы признаны Комиссией обоснованными, и Организатору торгов выдано обязательное для исполнения предписание.

Организатор торгов участие в рассмотрении настоящей жалобы по существу не принимал, письменные пояснения относительно доводов жалобы не представил.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

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 после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, 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.

Документов, подтверждающих совершение действий, предусмотренных пунктом 40 Правил, Организатором торгов не представлено, Комиссией не установлено.

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, по форме согласно приложению № 1 Правил.

Комиссией осмотрен Акт, в котором в нарушение пункта 41 Правил отсутствует площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Вместе с тем, перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах включают в себя работы по обслуживанию и содержанию земельного участка, на котором расположен МКД.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с пунктом 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.

Перечень, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации, в нарушение пункта 41 Правил не содержит сведений о стоимости на 1 м² общей площади (руб/мес) и годовой платы каждой из работ и услуг.

Довод Заявителя обоснован.

4. В соответствии с пунктом 2 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – 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 м² 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 пункту 14 Правил размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % 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.

Пунктом 38 Правил определено, что 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 обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Комиссией осмотрено извещение о возобновлении Конкурса от 12.07.2021, согласно пункту 5 которого размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан 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 обязательных работ и услуг и составляет 42,42 руб./м² в месяц, а согласно пункту 12 размер обеспечения заявки составляет 80 115, 41 руб.

В соответствии с Актом площадь жилых помещений – 38 723, 30 м², площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД – 1 434,8 м².

Таким образом, в соответствии с требованием пункта 14 Правил размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе должен составлять ≈ 85 175, 33 руб.

Организатором торгов неверно произведен расчет размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе в нарушение пункта 14 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ООО «УК «ЦентрСтрой» 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 Реутов 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.