

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

Управление Федеральной антимонопольной службы по Чукотскому автономному округу

689000, Чукотский АО, г. Анадырь, ул. Энергетиков, 13; тел/факс (42722) 2-66-08; e-mail: to87@fas.gov.ru
www.chukotka.fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ № 087/10/18.1-141/2022

13 июля 2022 г.

г. Анадырь

Комиссия Чукотского УФАС России по рассмотрению жалобы в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии: <...>, руководитель Чукотского УФАС России;

Членов Комиссии: <...>, главный специалист-эксперт Чукотского УФАС России; <...>, заместитель руководителя Чукотского УФАС России;

рассмотрев жалобу Калюжиной Натальи Ивановны (Далее – Заявитель) на действие Администрации Провиденского городского округа (далее – Администрация, Организатор), при проведении открытого конкурса «по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в пгт. Провидения Провиденского городского округа», Извещение № 290622/4333777/01 от 29.06.2022 года (Далее - Конкурс),

в присутствии представителей Администрации, в лице <...> и <...> — доверенность от 13.07.2022 №1789.

в отсутствие представителей Заявителя, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения (Исх. №0708/01-40 от 07.07.2022 г.),

УСТАНОВИЛА:

Жалоба Калюжиной Натальи Ивановны, поступила в Чукотское УФАС России 06.07.2022 года, Заявитель полагает, что *«открытый конкурс проводится с грубыми нарушениями ЖК РФ и жилищного законодательства»*, а именно:

1. *«...будет заключен договор на управление несколькими домами. Согласно плану поселка Провидения, дома с адресами ул. Н. Дежнева д. 37, 47, ул. Чукотская д. 1а, ул. Эскимосская д. 18 не расположены на граничащих между собой земельных участках.»*, *«...дома не являются типичными, одинаковый расчет стоимости оплаты за 1 кв. м. жилого помещения не может применяться в равной степени к каждому дому группы, поскольку технические характеристики и физическое состояние каждого дома группы не совпадают.»*;

2. «Конкурсная документация в Приложении №2. Перечень работ и услуг не содержит сведений об объемах перечисленных работ, отсутствует графа «Объемы»»;

3. «В пункте IV Приложения 2 указано «Плата за содержание и ремонт за 1 месяц на 2022 г.», что само по себе свидетельствует о проведении предлагаемых работ и услуг сроком на полгода, поскольку до окончания 2022 года осталось менее 6 месяцев»;

4. «При проведении Конкурса нарушено условие п.3 Правил Постановление Правительства РФ от 06.02.2006г. №75». Согласно п.3 Правил В соответствии с 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. В 2019 году победителем Открытого конкурса по отбору управляющей компании стало муниципальное предприятие «Север». В марте 2021 году управляющая компания в одностороннем порядке без оснований и причин отказалась от управления МКД п. Провидения. Однако в апреле 2021 г. администрация Провиденского ГО вновь назначила МП «Север» управляющей компанией, но в качестве временной, тем самым нарушив общие требования статьи 310 ГК РФ, где управляющая компания не может в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств в отношениях с гражданами, являющимися потребителями услуг, предоставляемых управляющей компанией. Компания обязана была действовать до настоящего времени в качестве управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса 2029 года, а органом местного самоуправления не выполнены условия п.6 ст.161 ЖК РФ – за месяц до окончания действия договора с такой компанией собрание собственников не созывалось.

5. «В нарушение законодательства, за период своей деятельности отчетные собрания управляющей компании МП «Север» перед собственниками не проводились.»;

6. «Организатор конкурса – администрация Провиденского ГО, намеренно вводит в заблуждение собственников, незаконно увеличивая стоимость 1 кв. м в разы для выгодоприобретателя и заранее известного победителя конкурса МП «Север», учредителем которой она является. В случае, если бы в конкурсе приняла участие сторонняя организация, она была бы введена в заблуждение о реальной стоимости работ и сумме сбора денег с населения.»;

7. «В нарушение п. 6 ч. III Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 в список работ включены фиктивные работы».

Заявитель, просит Чукотское УФАС России признать жалобу обоснованной, отменить рассматриваемые торги.

Рассмотрение жалобы было назначено на 13 июля 2022 г. в 12 часов 00 минут в Чукотском УФАС России по адресу: Чукотский АО, г. Анадырь, ул. Энергетиков, д. 13, кабинет № 5. До заседания Заявитель в подтверждение своих доводов, представил дополнительные материалы по жалобе.

Чукотское УФАС России уведомило Стороны о назначении заседания по рассмотрению жалобы, затребовало возражения и пояснения по доводам жалобы.

Во исполнение требования Чукотского УФАС Заказчик, представил свои пояснения по существу жалобы, которую считает необоснованной по обстоятельствам того, что:

1. Согласно конкурсной документации, размещенной для проведения конкурса на сайте www.torgi.gov.ru Приложение № 3 «Технические характеристики многоквартирных домов пгт. Провидения», общая площадь жилых домов за исключением площади помещений общего пользования составляет 64 544,7 м², т.е. площадь домов конкурса не превышает 100 тыс. кв. метров. Все многоквартирные дома, являющиеся объектом конкурса, находятся в пределах одного населенного пункта, границы земельных участков домов граничат между собой, либо между ними есть земля общего пользования. Приложена схема пгт. Провидения. Договора управления по итогам конкурса будут заключаться на каждый дом отдельно.

2. В Приложении № 2 конкурсной документации, в «Перечне работ и услуг» приведен расчет стоимости работ и услуг в расчете на 1 м.кв. жилых и нежилых помещений. Площадь равная 11697,7 – это площадь жилых и нежилых помещений многоквартирных домов 4 группы домов, стоимость услуг, рассчитанных составляет 92,11 руб. за 1 м.кв. Сумма 1 077 470,00 руб., является плановой величиной сбора за месяц по группе домов для претендента на участие в конкурсе и рассчитывается как произведение стоимости содержания и ремонта, а именно 92,11 на общую площадь группы домов 11 697,7 м.кв.

3. Согласно конкурсной документации, пункт 14 гласит что договор управления по итогам конкурса будет заключен на срок 1 год. Периодичность работ в расчете, указанном в Приложении № 2 «Перечень работ и услуг» различна для каждой работы. Данные работы являются работами для содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов и являются частью работ, указанных в Постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290.

4. В апреле 2021 года была выбрана временная управляющая компания. Часть 6 статьи 161 ЖК РФ не распространяется на временное управление многоквартирными домами. Управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется

управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5. Управляющая компания МП «Север» в 2020 году разместила отчет о выполнении договора управления на сайте ГИС ЖКХ, на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, собрание собственников не проводилось из-за ограничений, наложенных службой Роспотребнадзор из-за ситуации с коронавирусом.

6. Конкурс проводится с учетом требований Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». Принять участие в конкурсе может любая компания при условии соответствия параметрам, указанным в пункте 15. В конкурсной документации указана стоимость содержания и ремонта, рассчитанная по расценкам 2022 года. В объявлении, размещенном на информационных досках в подъездах многоквартирных домов пгт. Провидения указана стоимость расчетная и стоимость для населения. В 2021 году тариф для населения по услуге содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов был снижен на 15 %. Этот тариф и указан в объявлении как «Стоимость 1 кв. м. для населения». Конкурс объявляется на предоставление услуг по тарифу расчетному, а население будет оплачивать по тарифу, сниженному на 15%. Разницу между тарифами администрация Провиденского городского округа будет субсидировать.

7. В приложение № 2 «Перечень работ и услуг» включены работы согласно утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Изучив документацию рассматриваемого конкурса, взяв во внимание пояснения сторон, Комиссия по рассмотрению заявлений в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), установила следующее:

На официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение № 290622/4333777/01.

Вид торгов: ЖКХ.

Форма проведения: открытый конкурс.

Предмет торгов: Право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами.

Организатор торгов: Администрация Провиденского городского округа.

Юридический адрес: 689251, Чукотский АО, пгт. Провидения, ул.

набережная Дежнева, д. 8а.

Адрес электронной почты: gkh.upp@provadm.ru.

Подача заявок до: **29.07.2022 15:00.**

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2007 №135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы:

На действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися...

В соответствии с часть 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2007 №135-ФЗ «О защите конкуренции», действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы, которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно пункту 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», 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.

Приложением 3 «Технические характеристики многоквартирных домов пгт. Провидения» конкурсной документации установлено, что общая площадь жилых домов за исключением площади помещений общего пользования составляет 64 544,7 м², таким образом, площадь домов не превышает 100 тыс. кв. метров.

Комиссией изучена схема пгт. Провидения и установлено, что все многоквартирные дома, являющиеся объектом конкурса, находятся в пределах одного населенного пункта, границы земельных участков домов граничат между собой, либо между ними есть земля общего пользования.

Ввиду подпункта 4 пункта 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Пункт 14 конкурсной документации устанавливает, что договор управления по итогам конкурса будет заключен на срок 1 год, а периодичность работ указана в Приложении 2 «Перечень работ и услуг».

Частью 1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (Далее – ЖК РФ) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей.

Согласно части 17 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года. Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня

принятия решения об определении управляющей организации, предусмотренного настоящей частью, письменно уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

Из информации размещенной на сайте ГИС ЖКХ, Комиссией установлено, что Управляющая компания МП «Север» в 2021 году разместила отчет о выполнении договора, временная управляющая компания МП «Север» в 2022 году разместила отчет о выполнении договора управления.

Заказчиком открытый конкурс проводится с учетом требований Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Принять участие в открытом конкурсе может любая компания при условии соответствия требованиям конкурса.

Приложением 2 «Перечень работ и услуг» Заказчиком установлены работы согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Разделом III Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" определён порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Пунктом 6 Постановления установлено, что в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение N 2 к Правилам проведения органом местного самоуправления

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом определяет Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

Из примечания к Приложению N 2 к Правилам следует, что перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса.

Следовательно, включение указанных работ в перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса, в рассматриваемом случае является обязательным. Не включение же указанных работ в конкурсную документацию является нарушением процедуры организации конкурса, что согласно п. 5 Правил может являться основанием для признания недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Таким образом, вышеизложенные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии нарушений организатором торгов при оформлении конкурсной документации, характеристик заявленного лота и стоимости их обслуживания, сформированной без учета технических особенностей.

Изучив документацию рассматриваемого конкурса, заслушав пояснения сторон, Комиссия по рассмотрению заявлений в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать Жалобу Калюжиной Натальи Ивановны на действие Администрации Провиденского городского округа при проведении открытого конкурса «по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в пгт. Провидения Провиденского городского округа», Извещение № 290622/4333777/01, необоснованной.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Чукотского автономного округа в течение трёх месяцев со дня его принятия.