

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 26380
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 13.07.2021

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 «Спрут» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 100621/8934293/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя – <...> (доверенность от 06.07.2021 № 30), <...> (доверенность от 01.12.2020 № 29), представителя 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 Конкурсной документации установлены различные требования к оформлению конвертов с заявками на участие в Конкурсе. Настоящий довод

отозван Заявителем в соответствии с частью 24 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. В извещении о проведении Конкурса не указаны основания его проведения, предусмотренные пунктом 3 Правил.

3. В перечнях работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечни) отсутствуют сведения о периодичности и объемах выполнения таких работ.

4. Проект договора управления МКД не содержит состава общего имущества собственников помещений в МКД.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. В Конкурсную документацию внесены изменения в отношении порядка оформления конвертов с заявками на участие в Конкурсе.

2. Пункт 3 извещения о проведении Конкурса содержит сведения о правовых актах, на основании которых проводится Конкурс

3. В составе Конкурсной документации размещена вся необходимая информация о характеристиках МКД, в том числе Перечни.

4. Проект договора управления МКД содержит сведения о том, что акты описания состава общего имущества размещены отдельным файлом.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с частью 24 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции заявитель вправе отозвать жалобу до принятия решения по существу жалобы. Заявитель, отозвавший поданную им жалобу, не вправе подать повторно жалобу на те же акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, в порядке, установленном указанной статьей.

2. Согласно пункту 38 Правил в извещении о проведении конкурса указываются, в том числе основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

В соответствии с пунктом 3 Правил конкурс проводится если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе

в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Извещение о проведении Конкурса содержит следующую информацию: «Правовые акты, на основании которых проводится конкурс: Жилищный кодекс РФ; Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В извещении о проведении Конкурса отсутствуют основания его проведения, предусмотренные пунктом 3 Правил.

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.

Комиссией осмотрены Перечни, которые не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (например, в Конкурсной документации отсутствует количество лифтов, газового оборудования, урн).

Объем выполняемых работ является существенным условием

заключаемого по итогам торгов договора управления многоквартирным домом. Отсутствие указанных сведений приведет, в том числе, к невозможности контроля за выполняемыми победителем торгов работами.

Перечень определяет обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливает предмет договора управления общим имуществом МКД.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

4. В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией осмотрен Проект договора, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации, содержащий следующую информацию: «Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса приложен отдельным документом к конкурсной документации».

Согласно требованиям подпункта 16 пункта 41 Правил и статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации указанные сведения должны быть размещены в проекте договора управления многоквартирным домом, возможность указывать в проекте договора ссылки на размещение информации Правилами не предусмотрена.

Проект договора не содержит сведения, указание которых является обязательным в соответствии с пунктом 41 Правил и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона

о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ООО «УК «Спрут» 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 Солнечногорск 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.