

ООО «АРД»

123317, город Москва, улица Антонова-
Овсеенко, дом 1, квартира 25

Управа района Метрогородок г. Москвы

Открытое ш., д. 19, стр. 6,
г. Москва, 107143

ООО «Ультра-М»

123007, Москва, ул. Розанова, дом 10, стр.
1, эт. 1, пола. IV, ком. 6

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-15900/2021 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

09.09.2021

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего:

— заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов,

членов Комиссии:

— специалиста 1 разряда отдела антимонопольного контроля торгов,

— специалиста 1 разряда отдела антимонопольного контроля торгов,

при участии представителей от ООО «Ультра-М», Управы района Метрогородок г. Москвы,

рассмотрев жалобу ООО «Ультра-М» (далее также - Заявитель) на действия Управы района Метрогородок г. Москвы, ООО «АРД» (далее также - Организатор) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 050821/3351556/01 лот 1) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов, Специализированной организации при проведении Торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов,



заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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 — Постановление Правительства № 75).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила № 75).

В своих жалобах Заявитель обжалуют положения Документации.

Место нахождения многоквартирного дома, в соответствии с извещением: Москва г, Тагильская ул, д. 4А.

Заявитель указывает, что в ходе изучения документации им было обнаружено, что в данных домах отсутствует мусоропровод.

В связи с чем Заявитель в своих жалобах указывает, что Организатором неправомерно включены в перечень работ работы, связанные с обслуживанием мусоропровода.

Также, по мнению Заявителя, не верно рассчитан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с отсутствием мусоропровода.

Кроме того, Заявитель в жалобе ссылается на то, что организатор торгов после внесения изменений в документацию не изменил сроки проведения открытого конкурса и тем самым пренебрёг действующим законодательством РФ в части нарушения требований п. 32 Постановления Правительства РФ от 10 сентября 2012 № 908. «Изменения размещаются организатором аукциона на официальном сайте в течение 1 рабочего дня со дня принятия указанного решения. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе

должен быть продлен так, чтобы между днем размещения на официальном сайте изменений, внесенных в извещение о проведении аукциона, и днем окончания срока подачи заявок на участие в аукционе было не менее 15 рабочих дней».

Комиссией установлено, что в соответствии с пунктом 8 Информационных карт Документаций характеристики объектов конкурсов установлены в технической части конкурсных документаций.

Согласно пункту 10 Информационных карт Документаций перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами конкурсов установлены в технической части конкурсных документаций.

Организатором конкурс в соответствии Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» сформирован перечень услуг и работ по содержанию и обслуживанию МКД.

Согласно данному перечню в состав работ включен п. 23. «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Стоимость на 1 кв. м общ. площади составляет 1,00 руб./мес. Годовая плата по данным работам составляет 469 049,88 руб.

Вместе с тем, на заседание Комиссии Заявителем была представлена экспертиза, согласно данному документу, размещенному в открытом доступе на портале ДОМ.РФ (Положительное заключение экспертизы от 27.05.2019 № 77-1-1-2-012595-2019) в МКД по адресу Москва г, Тагильская ул, д. 4А, отсутствует мусоропровод.

В части данного довода Организатор торгов пояснил, что не располагал соответствующей информацией о МКД на момент формирования документации.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 38 Правил № 75 извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);

5) 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;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалоб.

В части довода о неправильном расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с отсутствием мусоропровода Комиссия отмечает следующее.

При этом Комиссия отмечает, что в соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Данный довод Заявителя связан с обжалованием расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, что не относится к компетенции антимонопольного органа.

В свою очередь в соответствии с пунктом 4.3.1.9 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, Мосжилинспекция осуществляет региональный государственный жилищный надзор за соблюдением органами государственной власти города Москвы, органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве - муниципальных округов, городских округов, поселений (далее - органы местного самоуправления), юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к установлению размера платы за содержание жилого помещения.

Таким образом, вопросы, связанные с установлением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, не относятся к компетенции антимонопольного органа и могут быть обжалованы в Мосжилинспекцию, а также в судебном порядке.

С учетом изложенного у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения данного довода жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В части довода жалобы о том, что Организатора не изменил сроки проведения открытого конкурса после внесения изменений в документацию, Комиссией установлено следующее:

Согласно информации, размещенной по извещению № 050821/3351556/01 лот 1, Дата и время публикации извещения 05.08.2021 21:01, Дата и время окончания подачи заявок 06.09.2021 14:00, Дата подведения итогов 13.09.2021.

Вместе с тем, 24.08.2021 Организатором торгов опубликовано решение о внесении изменений, новая редакция извещения размещена 24.08.2021, до срока окончания подачи заявок оставалось менее 15 дней.

Как указал Заявитель, изменения касались значимых положений документации, а именно:

1. Информационная карта конкурса, пункт 6 «Цена договора управления многоквартирным домом, перечень коммунальных услуг» (изменена цена договора управления).

2. Информационная карта, пункт 24 «Размер и срок предоставления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу» (изменена сумма обеспечения исполнения обязательств).

3. Часть II конкурсной документации, Проект договора, п. 2.4, раздел 2. Предмет Договора (изменена формулировка пункта).

4. Часть II конкурсной документации, Проект договора, раздел 1. Общие сведения о многоквартирном доме (удален раздел с описанием общих сведений).

5. Часть II конкурсной документации, Проект договора, п. 3.1.3. раздел 3. Права и обязанности Сторон (изменен перечень предоставляемых услуг).

6. Часть II конкурсной документации, Проект договора, Приложение № 1 Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Тагильская, д. 4А (добавлен состав и состояние общего имущества).

7. Часть II конкурсной документации, Проект договора, Приложение № 2 Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу: г. Москва, Тагильская ул. д. 4А (в первой редакции конкурсной документации указан иной адрес многоквартирного дома).

8. Часть II конкурсной документации, Проект договора, Приложение № 7 Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника (внесена схема разграничения).

9. Часть II конкурсной документации, Проект договора, Приложение № 8 (добавлено новое приложение).

При этом, согласно требований п. 32 Постановления Правительства РФ от 10 сентября 2012: «Изменения размещаются организатором аукциона на официальном сайте в течение 1 рабочего дня со дня принятия указанного решения. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен так, чтобы между днем размещения на официальном сайте изменений, внесенных в извещение о проведении аукциона, и днем окончания срока подачи заявок на участие в аукционе было не менее 15 рабочих дней».

Вместе с тем, срок подачи заявок на участие в аукционе Организатором торгов не был продлен с соблюдением 15-дневного срока, предусмотренного пунктом 32 Постановления Правительства РФ от 10.09. 2012 № 908.

Таким образом, описанный довод жалобы Заявителя признается обоснованным, вместе с тем, на заседании Комиссии установлено, что Заявитель является участником процедуры. В связи с чем допущенное нарушение не повлияло на возможность участника подать заявку, в связи с чем обязательное для исполнения предписание в данной части не выдается.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора, Специализированную организацию при проведении Торгов обоснованной в части неправомерного включения в перечень работ, связанных с обслуживанием мусоропровода, а также обоснованной в части не продления сроков подачи заявок, в отношении неправильного расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения — оставить без рассмотрения.

2. Установить в действиях Организатора нарушение подпунктов 3,4 пункта 38 Правил № 75 и п. 32 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 908.

3. Выдать Обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председательствующий:

члены Комиссии:

тел.495-784-75-05