

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 40286
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 14.10.2021

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 извещении о возобновлении проведения Конкурса

Организатором торгов неверно определен размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Согласно письменной позиции Организатора торгов:

1. Организатором торгов были осуществлены действия, направленные на уведомление собственников помещений МКД о проведении Конкурса, о чем составлен акт о размещении извещения о возобновлении проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД от 19.08.2021.

2. Организатором торгов осуществлена проверка, в результате которой выявлена счетная ошибка, допущенная в связи с неверным исчислением общей площади жилых и нежилых помещений в МКД. Размер обеспечения заявки будет пересчитан Организатором торгов с учетом уточненной площади МКД.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно пункту 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

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.

Комиссией осмотрена копия акта о размещении извещения о возобновлении проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД от 19.08.2021, согласно которому собственники помещений МКД были уведомлены о проведении Конкурса объявлениями, размещенными в вестибюлях МКД (подъезд 1, 2) и на информационных стендах, расположенных на придомовой территории МКД.

Довод Заявителя не обоснован.

2. 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 рассмотрено извещение о возобновлении Конкурса от 20.08.2021, согласно пункту 5 которого размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан Организатором торгов 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 85 179, 34 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.