

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 39697/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 31.10.2022

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:

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Оператор ЖКХ» и ООО «Волхонка» (далее – Заявители) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Чехов Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 200522/12873990/01 (лоты 1 – 6, далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителей – <...> (доверенности от 17.03.2022, от 19.03.2022 № 5) и представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 23.06.2022 № 1), 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), после объявленного перерыва с 27.10.2022 до 31.10.2022

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 (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 Заявителям и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В извещении о проведении Конкурса (далее – Извещение) не указано, что объекты, включенные в лот № 5, не являются многоквартирными домами

и имеют статус «общежитие».

2. В Извещении не указано, что объекты, включенные в лот № 6, не являются многоквартирными домами и имеют статус «общежитие».

3. Организатор торгов неправомерно указал в Извещении услугу газоснабжения в отношении МКД по лоту № 5, поскольку в указанных МКД отсутствует газоснабжение.

4. В Извещении указана дата приема заявок на участие в Конкурсе 20.05.2022, в то время как указанное Извещение опубликовано 16.09.2022.

5. Организатором торгов не размещена информация о юридических лицах и индивидуальных предпринимателях, которые подали заявки на участие в Конкурсе в рамках ранее опубликованных Извещений.

6. В Конкурсной документации отсутствуют акты описания общего имущества МКД (далее – Акты).

7. Организатор торгов не уведомил всех собственников и нанимателей помещений МКД о проведении Конкурса.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. МКД по лоту № 5 не имеют статус «общежитие».

2. Информация о наличии статуса «общежитие» в отношении объектов по лоту № 6 размещена в Актах согласно требованиям Правил.

3. Организатор торгов с доводом согласился. Пояснил, что Организатором торгов проведена выездная проверка и установлено, что в МКД по лоту № 5 отсутствует газоснабжение.

4. Дата приема заявок на участие в Конкурсе указана согласно требованиям Правил.

5. Информация о поданных заявках на участие в Конкурсе будет указана в протоколе Конкурса согласно требованиям Правил.

6. Собственники МКД уведомлены о проведении Конкурса согласно акту уведомления о проведении Конкурса от 15.07.2022.

7. Акты представлены в составе Конкурсной документации.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Документы, безусловно подтверждающие, что МКД по лоту № 5 имеют статус «общежитие», Заявителями не представлены.

Довод Заявителей не обоснован.

2. Согласно пункту 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе характеристика объекта конкурса.

В соответствии с жилищным законодательством общежитие относится к специализированному фонду.

Информация о наличии у объекта Конкурса статуса «общежитие» является существенной в договоре управления многоквартирным домом, и Конкурсная документация должна содержать указанную информацию в соответствии с требованиями Правил, Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.

Комиссией осмотрены Акты многоквартирных домов, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов-3, ул. Центральная, д. 1, к. 1, д. 1, к. 2 (лот № 6), пункт 3 которых содержит следующую информацию: «Серия, тип постройки: панельный, общежитие».

Довод Заявителей не обоснован.

3. Согласно пункту 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

Комиссией рассмотрено Извещение, размещенное Организатором торгов в электронной форме на сайте torgi.gov.ru (вкладка – «Документы», тип документа – «Извещение», описание – «ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ 15.09», дата добавления – 15.09.2022), согласно пункту 5 которого: «Перечень коммунальных услуг: электроснабжение (все лоты), теплоснабжение (все лоты), горячее водоснабжение (все лоты), холодное водоснабжение (все лоты), система водоотведения (все лоты), газоснабжение (лоты № 1,2,5,6,8)».

Организатор торгов подтвердил отсутствие газоснабжения в МКД по лоту № 5.

Довод Заявителей обоснован.

4. Согласно пункту 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе:

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

- 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;

- место, дата и время проведения конкурса.

Согласно Извещению, размещенному Организатором торгов в электронной форме на сайте torgi.gov.ru (вкладка – «Документы», тип документа – «Извещение», описание – «ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ 15.09», дата добавления – 15.09.2022), пункт 8 которого содержит следующую информацию: «Место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе: с 15 «июля» 2022 г. по «28» октября 2022 г., по адресу: 142306, Московская область, г. Чехов, Молодежная ул, д. 1, каб. 314., с понедельника по четверг с 10.00 до 16.00, пятница- с 10.00 до 15.00, перерыв на обед - с 12.00 до 13.00».

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителями не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителей не обоснован.

5. Порядок подачи и порядок рассмотрения заявок на участие в Конкурсе определены главами VI, VII Правил.

Требования о размещении информации о претендентах на участие в Конкурсе, Правила не содержат.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителями не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителей не обоснован.

6. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, размещенная Организатором торгов в электронной форме на сайте torgi.gov.ru (вкладка – «Документы», тип документа – «Конкурсная документация», описание – «ДЕЙСТВУЮЩАЯ 15.09», дата добавления – 15.09.2022), в составе которой размещены Акты.

Организатором торгов соблюдены требования Правил.

Довод Заявителей не обоснован.

7. Согласно пункту 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:

- 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;

- всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) 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 осмотрен акт уведомления о проведении Конкурса от 15.07.2022, согласно которому: «15.07.2022 было проведено уведомление всех лиц по вопросу проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации с правом управления многоквартирными домами, 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».

Организатором торгов соблюдены требования пункта 40 Правил.

Довод Заявителей не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Оператор ЖКХ» и ООО «Волхонка» 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 Чехов 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.