

От Рерик Сервис<yk-rerikservis@yandex.ru>
Кому to50@fas.gov.ru<to50@fas.gov.ru>
Дата 04.07.2024 15:59:28
Тема Жалоба в ФАС на действия организатора торгов №25л2

Исх. б/н от 04.07.2024 Управление Федеральной антимонопольной службы по Московской области

Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская набережная, д. 44

Заявитель: ООО «Управляющая компания Рерик сервис»

ИНН:7716964400, ОГРН:1227700132021

Адрес:115230, г. Москва, Хлебозаводский проезд, д.7, стр.9 пом.43/и

E-mail: vyazmin.vprave@gmail.com

Контактный тел.: 89776564174

Организатор торгов: Управление Жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки Московской области

ИНН: 5047243583 ОГРН: 1205000077776

Адрес: 141402, Московская Область, г Химки, ул. Калинина, д. 4

E-mail: vinogradnii_nn@admhimki.ru

Контактный тел.: +74955733162

Контактное лицо

ЖАЛОБА на действия организатора торгов – Управление Жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки Московской области (извещение № 23000042310000000025, лот № 2) На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 23000042310000000025, лот № 2 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: обл Московская, г.о. Химки, г Химки, ул Юннатов, дом 21 к. 1 , 21к2, 21к3, 21к11, 21к14, 21к16; Первомайская ул, 16. В соответствии с извещением о проведении конкурса № 23000042310000000025, лот № 2 указывается, что: дата окончания подачи заявок - 12.07.2024 г., дата вскрытия конвертов с заявками - 12.07.2024 г., дата рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе – 19.07.2024 г.,

Согласно части 2 п. 18.1 Федеральный закон от 26.07.2006 N 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;

Считаем, что организатором торгов допущены существенные нарушения при подготовке конкурсной документации, которая нарушает положения Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75).

В соответствии с подп. 4 п. 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 конкурсная документация, утверждённая 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. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Из приложения N 2 к Постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 следует, что к конкурсной документации должна прилагаться электронная таблица содержащая следующую информацию:

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса
Наименование работ и услуг Периодичность выполнения работ и оказания услуг Годовая плата (рублей) Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
Учитывая, что предметом конкурса выступает право заключения договоров управления сразу на 5 многоквартирных домов, то в соответствии с подп. 4 п. 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 конкурсная документация должна содержать перечень работ и услуг, объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг по форме согласно приложению N 2 по каждому многоквартирному дому.

Конкурсная документация не содержит указанный перечень необходимых работ и услуг по форме согласно приложению N 2, по каждому многоквартирному дому, что является прямым нарушением подп. 4 п. 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Полагаем, что вышеуказанные действия организатора торгов не позволяют понять участнику торгов характеристики объекта, являющегося предметом конкурса. Невозможно оценить затраты и прибыль, которые понесет и получит участник в случае победы на рассматриваемых торгах.

Согласно извещению на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, но принимая во внимание, что объектами выступают сразу несколько многоквартирных домов и факт нарушения организатором торгов положений подп. 4 п. 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, возникает правовая неопределенность о формировании размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, распространяется ли указанный размер платы в отношении одного многоквартирного дома или сразу всех объектов недвижимости.

Согласно подп. 16 п. 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 конкурсная документация должна включать в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых

домах.

Согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ 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;
- 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;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Конкурсная документация содержит, в том числе один документ с наименованием "проект договора управления многоквартирным домом", в котором отсутствуют сведения о многоквартирном доме, в отношении которого заключается такой договор.

Договор управления многоквартирным домом подлежит заключению на условиях, определяемых конкурсной документацией и по результатам проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Предусмотренные Правилами условия проведения конкурса являются обязательными, соответственно, существенными условиями заключаемого по результатам торгов договора управления многоквартирным домом, следовательно, указанные условия подлежат указанию в Проекте договора.

Конкурсная документация не содержит проектов договоров управления многоквартирным домом в отношении каждого многоквартирного дома, содержащих сведения об этих многоквартирных домах, о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, составе общего имущества многоквартирных домов, сведения о размере обеспечения исполнения договора управления Многоквартирным домом, что не соответствует подпункту 16 пункта 41 Правил.

Заявителем в порядке п. 48 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 сдан под отметку запрос о разъяснении положений конкурсной документации, а именно о

перечне работ и услуг, порядке формирования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, и просьбой указать периодичность выполнения работ и услуг по каждому многоквартирному дому.

Указанный запрос на момент подготовки жалобы, организатором конкурса был проигнорирован и оставлен без ответа, что также нарушает положения п. 48, 49 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

На основании вышеизложенного, руководствуясь 18.1 ФЗ "О защите конкуренции", Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу ООО «УК РЕРИК СЕРВИС» на действия Управления Жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки Московской области при проведении конкурса по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом обоснованной.

2. Признать в действиях Управления Жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки Московской области нарушение пунктов 4, 41, 48 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, утверждённых постановлением Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

3. Обязать Управление Жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки Московской области внести изменения в конкурсную документацию:

- указать 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. N 290, по форме согласно приложению N 2;

- опубликовать проект договора управления многоквартирным домом по каждому многоквартирному дому.

4. Выдать Управлению Жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки Московской области обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Приложение: Копия запроса о разъяснении положений конкурсной документации Исх. № 4/71 от 28.06.2024г с отметками о получении на 3 л.