

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 29959/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 22.08.2022

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:

– заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

– специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «БАЛАШИХА-ПАРК» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Молодежная, д.11 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 100622/14352209/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов; без участия Заявителя, 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 (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. Собственниками помещений в МКД, являющемся объектом Конкурса, самостоятельно выбран способ управления общим имуществом

и определена управляющая организация – Заявитель, о чем Заявитель уведомил Организатора торгов письмом от 04.08.2022. В связи с реализацией собственниками помещений в МКД своих прав по выбору способа управления МКД Конкурс подлежит отмене.

2. В виду перехода на прямые договорные обязательства с ресурсоснабжающими компаниями, управляющая компания не является поставщиком коммунальных услуг, указанных в перечне коммунальных услуг в извещении о проведении Конкурса (далее – Извещение).

3. В перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечень) допущена ошибка в математических расчетах годовой стоимости предоставляемых услуг.

Согласно позиции Организатора торгов права Заявителя не нарушены, поскольку Конкурсной комиссией было принято решение об отмене Конкурса согласно протоколу заседания от 19.08.2022 № 1.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно пункту 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 39 Правил принятие решения об отказе от проведения конкурса по причине выбора и реализации способа управления многоквартирными домами отнесено к полномочиям организатора торгов.

Дата публикации Извещения – 10.06.2022.

Дата подведения итогов Конкурса – 20.09.2022.

08.08.2022 Организатором торгов получено письмо Заявителя, которое содержит информацию о возможной реализации права собственников помещений в МКД по выбору способа управления МКД.

Оценка документов, поступивших Организатору торгов во время проведения Конкурса, в силу пунктов 17, 19, 28, 29 Правил, возложена на Конкурсную комиссию.

Комиссией рассмотрено извещение об отказе от проведения открытого конкурса от 19.08.2022, согласно которому Организатор торгов сообщает об отказе от проведения Конкурса на основании решения Конкурсной комиссии (протокол от 19.08.2022 № 1).

Организатором торгов (Конкурсной комиссией) соблюдены требования пункта 39 Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно части 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 38 Правил в Извещении указывается перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Согласно Извещению в перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей компанией, входят: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, мусоропровод.

Решение собственников помещений в МКД о заключении прямого договора с ресурсоснабжающей организацией в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 21.07.2022 № 1 не является основанием для внесения изменений в перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, указанный в Извещении.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе:

- акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;
- 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 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», 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 рассмотрен Перечень, согласно которому годовая плата

(рублей) рассчитывается следующим образом: (общая площадь жилых помещений + общая площадь нежилых помещений) × стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц) × количество месяцев.

Согласно акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД общая площадь жилых помещений составляет 20348 кв.м., общая площадь нежилых помещений – 4544 кв.м.

Годовая плата (на примере пункта 1 Перечня – работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов) составляет: $(20348 + 4544) \times 6,28 \times 12 = 1878574,08$ рублей, что соответствует значению, указанному Организатором торгов в Перечне.

Безусловных доказательств, подтверждающих наличие недостоверных расчетов годовой платы в Перечне, Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «БАЛАШИХА-ПАРК» необоснованной.

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.