

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 44396
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 16.11.2020

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 «БИЗНЕСПРОЕКТ» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 061020/14352209/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя, без участия представителя 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), после объявленного перерыва с 13.11.2020 до 16.11.2020,

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 Заявителя:

1. Содержащийся в части 2 Конкурсной документации проект договора управления многоквартирным домом не содержит обязательных к включению в договор управления многоквартирным домом сведений, а именно:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома. Поскольку

такие сведения отсутствуют

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. Поскольку такие сведения отсутствуют.

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.

2. Из раздела 1.1 «Законодательное регулирование» Конкурсной документации следует, что при проведении Конкурса Организатор торгов не будет использовать обязательное к исполнению постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее – Постановление № 1616).

Комиссией 13.11.2020 получено ходатайство от Организатора торгов об отложении рассмотрения настоящей жалобы в связи с невозможностью представителя Организатора торгов участвовать в рассмотрении посредством ВКС. На основании поступившего ходатайства Комиссией объявлен перерыв в рассмотрении жалобы в рамках срока, предусмотренного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. 16.11.2020 от Организатора торгов повторно поступило ходатайство об отложении рассмотрения жалобы в связи с отсутствием с 13.11.2020 до 17.11.2020 технической возможности к подключению к ВКС.

Организатором торгов представлены письменные пояснения, согласно которым:

1. В Конкурсной документации размещается проект договора, конкретные характеристики в отношении многоквартирного дома подлежат заполнению при его заключении. Все необходимые сведения отражены Организатором торгов в Конкурсной документации, а отсутствие указанных в жалобе сведений не препятствует Заявителю принять участие.

2. Организатор торгов проводит Конкурс в соответствии с действующим законодательством, а не ограничивается нормативными правовыми актами, изложенными в пункте 1.1 Конкурсной документации.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией осмотрен проект договора, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации. Проект договора не содержит сведений, указание которых является требованием пункта 41 Правил и статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Относительно вопроса об отсутствии в проекте договора порядка определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы, Комиссией установлено, что согласно пункту 76 Правил участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента.

В соответствии с пунктом 52 Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к Правилам.

В соответствии с разделом 2 формы заявки на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к Правилам, в заявке на участие в торгах указываются предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом в соответствии с пояснениями, указанными в круглых скобках, а именно: «описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги».

Пунктом 83 Правил определено, что организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом указываемая в договоре управления многоквартирным домом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 Правил, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой определен по итогам конкурса, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с пунктами 76 и 78 Правил.

Таким образом, указать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы в проект договора до проведения Конкурса невозможно.

Организатором торгов нарушен порядок размещения информации о проведении Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 38 в извещении о проведении конкурса указывается в том числе основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

Пункт 41 Правил, регламентирующий содержание конкурсной документации, аналогичного требования не содержит.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Конкурса, размещенное Организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru, согласно пункту 1 которого: «Основание проведения открытого конкурса: – Гражданский кодекс Российской Федерации; – Жилищный кодекс Российской Федерации; – Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно пункту 1.1 «Законодательное регулирование» Конкурсной документации: «Открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу, указанному в информационной карте конкурсной документации, проводится на основании следующих правовых актов: – Гражданский кодекс Российской Федерации; – Жилищный кодекс Российской Федерации; – Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»; – Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»; – Постановление Администрации Городского округа Балашиха от 20.03.2019 г. № 304-ПА «О создании постоянно действующей комиссии по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского

округа Балашиха».

В соответствии с пунктом 1 правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденных Постановлением № 1616, указанные правила устанавливают порядок и условия определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «БИЗНЕСПРОЕКТ» 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 Балашиха Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.