

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – (...)

.., членов Комиссии: (...)

в присутствии представителей заявителя – (...),

в присутствии представителя организатора торгов – администрации муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области – (...),

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Соседи» (далее – Заявитель, ООО «УК «Соседи») (вх. № 7476 от 09.08.2022) на действия администрации муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 220921/14119916/01 от 22.09.2021),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 09 августа 2022 года в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба ООО «УК «Соседи» (вх. № 7476 от 09.08.2022) на действия администрации муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 220921/14119916/01 от 22.09.2021).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии

жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. № 6138; исх. № 6139 от 10.08.2022).

Рассмотрение жалобы назначено на 15 августа 2022 г. в 14 часов 30 минут.

В целях обеспечения права на участие в рассмотрении дела Оренбургским УФАС России рассмотрение дела было организовано в формате видеоконференцсвязи.

На рассмотрении жалобы 15 августа 2022 г. присутствовали представитель заявителя – (...)

и представитель администрации муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области – (...)

Исходя из доводов жалобы, 22 сентября 2021 года администрацией муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области был объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Оренбургская область, Тоцкий район, с. Тоцкое Второе, ул. Калинина, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, ул. Ленина, 1, 2, 3, 4, 5, 8, ул. Кобина, 5, 7 (извещение № 220921/14119916/01 от 22.09.2021).

05 августа 2022 года администрацией муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области проведена процедура рассмотрения заявок в ходе которой был составлен протокол № 2, согласно которому ООО «УК «Оренбуржье», ООО «Амальтея», ООО «ДОМРУС100» и ООО «УК «Соседи» не допущены к участию в конкурсе, победителем конкурса признано ООО «ЛАВР».

Заявитель считает, что указанный конкурс проведен в нарушение требований действующего законодательства РФ, так как администрацией муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области, конкурсная документация подготовлена неправомерно ввиду следующего.

1. В нарушение п. 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), в конкурсной документации содержатся недостоверные

сведения об общей площади жилых помещений (квартир), так как указанные данные в конкурсной документации разнятся с данными, полученными ООО «УК «Соседи» из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Таким образом, администрацией муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области произведен неверный расчет размера платы за содержание и ремонт жилых помещений за 1 кв. м.

Ввиду того, что организатором конкурса допущено нарушение расчета стоимости договора управления, то в нарушение п 13, 14 Правил неверно определен размер обеспечения заявки и размер обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных конкурсной документацией.

2. В нарушение п. 2 Правил, на конкурс выставлены многоквартирные дома, общее имущество которых неверно определено, поскольку земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома не сформированы. У управляющей компании отсутствует правовая определенность по исполнению своих обязанностей, связанных с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирных домов, в том числе содержанием земельных участков, на которых расположены указанные дома, с элементами озеленения и благоустройства, иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства домов расположенных на указанных земельных участках объектов, в результате чего имеет место спор по определению границ для обслуживания общего имущества многоквартирных домов в соответствии с требованиями действующего законодательства, вследствие чего нарушаются права и законные интересы собственников многоквартирных домов, а также права и экономические интересы управляющей организации.

Ввиду того, что организатором конкурса допущено нарушение в определении перечня общего имущества и работ по его содержанию, а именно включение в состав общего имущества придомовой территории и определение стоимости данных работ, то неверно рассчитана стоимость договора и определен размер обеспечения заявки и размер обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных конкурсной документацией.

3. В соответствии с нормами Постановления Правительства РФ 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» и приложением № 2 к конкурсной документации рассчитаны работы по содержанию и ремонту общего имущества на период с 01.11.2021 по 31.10.2022. Вместе с тем, срок заключения договора согласно конкурсной документации составляет 3 года, в связи с чем размер платы невозможно определить на весь период действия договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит принять жалобу к рассмотрению, признать действия конкурсной комиссии по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Оренбургская область, Тоцкий район, с. Тоцкое Второе, ул. Калинина, д. 1-19, ул. Ленина, д. 1-5, 8, ул. Кобина, 5, 7 (извещение № 220921/14119916/01 от 22.09.2021) незаконными и нарушающими нормы действующего антимонопольного и жилищного законодательства, вынести предписание организатору конкурса об отмене вышеуказанного конкурса.

Администрацией муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области в Оренбургское УФАС России направлены письменные пояснения, в которых указано следующее.

Конкурс по отбору управляющей организации на территории села Тоцкое Второе проводился второй раз. Конкурсная документация была сформирована на основании имеющихся у администрации Зареченского сельсовета на тот момент данных по площадям многоквартирных домов.

Государственная регистрация муниципальной собственности на земельные участки, расположенные на территории села Тоцкое Второе, была проведена в августе 2021 года. В связи с чем возникла необходимость внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области.

После внесения соответствующих изменений между администрацией Зареченского сельсовета Тоцкого района Оренбургской области и ООО «Региональный кадастровый центр» заключен Договор подряда № 59 от 16.03.2022 г. в предмет которого в том числе включено установление границ прилегающей территории под

многоквартирными домами. Срок выполнения работ по данному договору в соответствии с дополнительным соглашением № 1 от 18.05.2022 года установлен до 15.09.2022 года.

Таким образом, администрация Зареченского сельсовета не имела возможности внести в конкурсную документацию (извещение № 220921/14119916/01) земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома и границы которых определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Срок действия договоров управления многоквартирными домами, согласно конкурсной документации, составляет 3 года. В приложении №2 конкурсной документации рассчитаны работы по содержанию и ремонту общего имущества на период с 01.11.2021 по 31.10.2022 г. в связи с тем, что законодателем (ч. 8.1. ст. 162 Жилищного кодекса РФ) предусмотрена возможность собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. Сумма платы на все 3 года действия договора управления многоквартирными домами остается неизменной.

Кроме того, устно представитель администрации муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области пояснил, что в настоящее время все многоквартирные дома находятся в собственности Министерства обороны РФ в связи с чем технической документации у администрации не имеется. После опубликования извещения началось проведение работ по выверке площадей данных многоквартирных домов, так как они действительно являются несоответствующими. Работы по межеванию и кадастровому оформлению земельных участков под многоквартирными домами должны быть выполнены до 15 сентября 2022 года, после чего соответствующие сведения будут внесены в ЕГРН. Относительно довода жалобы о несоответствии срока заключения договора и периода, за который рассчитаны работы по содержанию и ремонту общего имущества, представитель

администрации пояснил, что указанное несоответствие является следствием технической ошибки.

Таким образом, представитель администрации муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области с доводами жалобы согласился.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Жалоба ООО «УК «Соседи» в Оренбургское УФАС России была подана 09 августа 2022 года (вх. № 7476).

В соответствии с ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Пунктом 2 Правил установлено, что 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 кв. метра 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.

В соответствии с пп. 5 п. 38 Правил, 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.

В информационной карте конкурсной документации открытого

конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами указаны следующие размеры общей площади жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Оренбургская область, Тоцкий район, с. Тоцкое Второе, ул. Калинина, д. 10 – 2 978,70 кв. м.

Вместе с тем, в материалы дела Заявителем представлены выписки из ЕГРН в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Оренбургская область, Тоцкий район, с. Тоцкое Второе, ул. Калинина, д. 10, согласно которым общая площадь жилых помещений в указанном многоквартирном доме составляет 3 398,99 кв. м.

Представитель администрации муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области ошибочность расчета общей площади жилых помещений многоквартирных домов не отрицал. Документов, на основании которых Организатором торгов был произведен расчет общей площади жилых помещений многоквартирных домов и размера платы за содержание жилого помещения в антимонопольный орган не представлено.

Вопросы установления размера платы за содержание жилого помещения и размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, непосредственно регулируются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Согласно пп. в) п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, состав общего имущества определяется в том числе органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пп. е) п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, в состав общего имущества включается в том числе земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Согласно п. 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Исходя из сведений, представленных как Заявителем, так и Организатором торгов, земельный участок под многоквартирными домами, расположенными по адресам: Оренбургская область, Тоцкий район, с. Тоцкое Второе, ул. Калинина, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, ул. Ленина, 1, 2, 3, 4, 5, 8, ул. Кобина, 5, 7 (извещение № 220921/14119916/01 от 22.09.2021) к моменту проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации не образован.

В соответствии с разъяснениями, указанными в пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от

29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Уборка придомовой территории и очистка земельного участка включены в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (п. 25, 26).

В соответствии с пп. 3 п. 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается в том числе характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В извещении о проведении конкурса, размещенном на официальном

с а й т е www.torgi.gov.ru указано, что характеристики объекта конкурса представлены в приложении к конкурсной документации.

Вместе с тем, в приложении к конкурсной документации сведения о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирных домов (пункты 24 Актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса) по всем лотам отсутствуют.

В соответствии с пп. 15 п. 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

Согласно приложению к конкурсной документации, стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме рассчитана на период с 01.11.2021 по 31.10.2022 г.

Вместе с тем, в п. 11.1 проекта договора, являющегося приложением к конкурсной документации, установлено, что договор заключается на 3 года.

Таким образом, администрацией муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области при организации конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 220921/14119916/01 от 22.09.2021) допущено нарушение требований Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Федерального закона.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу о необходимости признания жалобы обоснованной и выдачи Организатору торгов – администрации муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области предписания об аннулировании конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 220921/14119916/01 от 22.09.2021).

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Оренбургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «Соседи» на действия администрации муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 220921/14119916/01 от 22.09.2021) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов – администрации муниципального образования Зареченский сельсовет Тоцкого района Оренбургской области предписание об аннулировании конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 220921/14119916/01 от 22.09.2021).

Передать материалы дела № 056/10/18.1-612/2022 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении