Рагозин В.Н.

Администрация муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/01/18.1-1630/2021

05 августа 2021 года Санкт-Петербург

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 05.08.2021 № 361 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии на заседании Комиссии 28.07.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

в отсутствие представителей Заявителя – Рагозина В.Н., извещенного о времени и месте заседания Комиссии надлежащим образом,

в присутствии на заседании Комиссии 05.08.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

в отсутствие представителей Заявителя – Рагозина В.Н., извещенного о времени и месте заседания Комиссии надлежащим образом,

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Рагозина В.Н. (вх. № 8242 от 19.07.2021) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Ленинградской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 1 (далее – многоквартирный дом) (извещение № 220621/2677047/01, далее – открытый конкурс),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Рагозина В.Н. (вх. № 8242 от 19.07.2021) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Ленинградской области (далее – Организатор торгов) – при проведении открытого конкурса.

По мнению Заявителя, Организатором торгов в конкурсной документации указана недостоверная информация относительно земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – перечень работ и услуг) включены работы и услуги, не соответствующие требованиям законодательства.

Уведомлением от 20.07.2021 № 03/01-482 Ленинградским УФАС России жалоба Рагозина В.Н. принята к рассмотрению.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной

комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, выслушав правовые позиции представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

22.06.2021 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 220621/2677047/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Комиссией в ходе рассмотрения жалобы установлено, что в силу части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Указанный порядок установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Порядок проведения конкурса № 75).

На основании подпункта 1 пункта 3 Правил проведения конкурса № 75 конкурс проводится, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято.

1. Согласно доводам жалобы, по мнению Заявителя, Организатором торгов недостоверно указана характеристика объекта торгов, а именно земельного участка. Так, согласно Приложению 1 «Информационная карта открытого конкурса» к конкурсной документации (далее – информационная карта) указаны характеристика земельного участка с кадастровым номером 47:07:1044001:0260 общей площадью 49 159 кв.м. (далее – земельный участок), при этом указанный земельный участок не является участком, сформированным под многоквартирными жилыми домами, в отношении него не проведен государственный кадастровый учет (раздел земельного участка

под многоквартирный дом), следовательно, он не является земельным участком, входящим в состав общего имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме, и включение работ по благоустройству земельного участка в перечень работ и услуг неправомерно.

Комиссия установила, что в соответствии с разделом 2 информационной карты «Вид и предмет конкурса» Организатором торгов также указана следующая информация:

«*Кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:260*

Общая площадь земельного участка 49 159 кв.м.».

В приложении 5 к конкурсной документации содержится перечень работ и услуг, который включает также «Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)» (пункт 3.2 перечня работ и услуг).

Согласно сведениям, полученным из публичной кадастровой карты, размещенной на сайте www.pkk.rosreestr.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», земельный участок является собственностью публично-правового образования.

Представитель Организатора торгов пояснил, что земельный участок является муниципальной собственностью. При этом в соответствии с пунктом 67 Постановления Пленума Верховного Суда Российский Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «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 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении ЖК РФ) 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.

Комиссия установила, что в соответствии с пунктом 26 Постановления

Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» согласно части 1 статьи 16 Закона о введении ЖК РФ и части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. В силу названных норм с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 Гражданского кодекса Российской Федерации независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

В пункте 4.2 мотивировочной части Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 г. № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е. Ю. Дугенец, В. П. Минина и Е. А. Плеханова» указано, что собственники помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым не сформирован, фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с собственниками помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован; поэтому их обращение с заявлением о формировании земельного участка имеет целью исключительно юридическое оформление уже существующих отношений. В соответствии с приведенными разъяснениями, собственники помещений в многоквартирном доме и до возникновения у них права собственности на соответствующий земельный участок (до его формирования в установленном порядке) являются его законными владельцами и наделены правом пользоваться им в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества. Из данных разъяснений также следует, что собственники помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым не сформирован и в отношении которого не проведен государственный кадастровый учет, фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с собственниками помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован.

Также из разъяснений, данных в Письме Минэкономразвития Российской Федерации от 16.10.2009 № Д23-3410 «О передаче земельный участков собственникам помещений в многоквартирном доме» следует, что государственная регистрация права общей долевой собственности на

земельный участок, являющийся общим имуществом в многоквартирном доме, носит правоподтверждающий характер.

Таким образом, исходя из системного толкования вышеприведенных норм права, правовых позиций высших судов Российской Федерации проведение государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, является основанием для передачи этого участка в собственность собственников помещений и не освобождает их от несения обязанности по содержанию придомовой территории. Отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок не свидетельствует об отсутствии в составе общего имущества многоквартирного дома земельного участка, на котором дом расположен. Расположение многоквартирного дома на земельном участке предполагает, что собственники пользуются данным участком и несут обязанности по содержанию его в надлежащем состоянии, уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, уходу за элементами озеленения, находящимися на земельном участке.

Кроме того, в информационной карте конкурсной документации не содержится информации о том, что земельный участок кадастровым номером 47:07:1044001:0260 общей площадью 49 159 кв.м. является общей собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Также Комиссия установила, что в силу подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса № 75 конкурсная документация, утверждаемая 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. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее – Минимальный перечень).

В соответствии с пунктами 24 и 25 Минимального перечня работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, входят в Минимальный перечень.

Дополнительно Организатор торгов пояснил, что расчет размера платы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, производится исходя из площади жилого помещения, принадлежащего собственнику помещения, при этом площадь земельного участка не

учитывается.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Организатор торгов правомерно включил сведения о земельном участке в конкурсную документацию, а также включил работы по содержанию земельного участка в перечень работ и услуг; довод Заявителя не обоснован.

2. Заявитель также приводит довод о том, что в перечне работ и услуг отсутствуют работы по содержанию системы видеонаблюдения, системы контроля доступа в здание и переговорно-замочных устройств, которые указаны в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение 3 к конкурсной документации, далее – акт о состоянии общего имущества), а также работы по содержанию сетей проводного радиовещания, сетей телевидения, системы диспетчеризации, которые должны быть включены в размер платы за содержание общего имущества согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Представитель Организатора торгов пояснил, что указанные Заявителем работы (услуги) не входят в Минимальный перечень, в связи с чем решение вопроса об их включении в договор управления многоквартирным домом является полномочием общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Комиссия установила, что Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 не содержит положений, устанавливающих требования к содержанию конкурсной документации. Перечень работ и услуг формируется организатором торгов из Минимального перечня, который не включает работы по содержанию системы видеонаблюдения, системы контроля доступа в здание и переговорно-замочных устройств.

При этом пункт 2.5 перечня работ и услуг содержит работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме, установленные пунктом 20 Минимального перечня.

Заявитель не приводит доказательств того, что работы по содержанию системы видеонаблюдения, системы контроля доступа в здание и переговорно-замочных устройств должны быть включены в перечень работ и услуг, не приводит ссылок на нормы законодательства. Комиссия приходит к

выводу, что Организатор торгов правомерно не включил работы по содержанию системы видеонаблюдения, системы контроля доступа в здание и переговорно-замочных устройств. При этом выполнение работ по содержанию сетей проводного радиовещания, сетей телевидения, системы диспетчеризации включено Организатором торгов в конкурсную документацию. Таким образом, данные доводы Заявителя являются, по мнению Комиссии, необоснованными.

3. По мнению Заявителя, Организатор торгов неправомерно включил пункт 3.6. в перечень работ и услуг, который устанавливает такой вид работ как «Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома», поскольку такое оборудование отсутствует в акте о состоянии общего имущества.

Организатор торгов указал, что подобное оборудование имеется в составе общего имущества.

Комиссия установила, что раздел 6 акта о состоянии общего имущества содержит перечень механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе инвалидные подъемники. Пункт 3.6 перечня работ и услуг включает такой вид работ, как «Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома».

Также указанный вид работ предусмотрен пунктом 29 Минимального перечня.

Комиссия приходит к выводу, что Организатор торгов правомерно включил работы по проверке состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома в перечень работ и услуг; довод Заявителя не обоснован.

4. В жалобе Заявитель указывает, что в соответствии с пунктом 2.4 перечня работ и услуг работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) выполняются с периодичностью 1 раз в месяц, в то время как указанные работы, согласно требованиям Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) производится 1 раз в год в рамках подготовки к отопительному сезону, из чего, по мнению Заявителя, следует, что размер платы за выполнение данного

вида работ завышен в 12 раз.

Представитель Организатора торгов пояснил следующее.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах – испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) выполняются более 1 раза в год.

Работы, предусмотренные пунктом 2.4 перечня работ и услуг, включают широкий спектр деятельности, в том числе такие работы, как провоздушивание систем отопления по заявкам жителей многоквартирного дома; текущий ремонт помещений со снятием частей системы отопления (замены отдельных батарей), которое требует в дальнейшем провоздушивание систем отопления; очистка теплообменников с промывкой систем отопления; проведение регламентных работ на котельных с отключением систем теплоснабжение; кроме того, в постоянной жизни и использовании систем теплоснабжение происходит их завоздушивание, которое также требует проведение ряда мероприятий, снятие и установка полотенцесушителей (например, в случае проведения собственником жилого помещения ремонта жилого или нежилого помещения).

Также собственники помещений в многоквартирном доме обращаются за установкой индивидуальных приборов учета в жилом помещений на системе отопления в квартире: на каждой батарее устанавливается прибор учета, в связи с чем требуется регулировка системы отопления дома. Кроме того, при изменении месторасположения батареи в квартире требуется регулировка всей системы отопления в доме.

В процессе эксплуатации отопительная система жилого дома требует постоянной регулировки системы отопления, необходим ежедневный контроль за надлежащим содержанием систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение).

Комиссия установила, что пункт 2.4 перечня работ и услуг предусматривает периодичность 1 раз в месяц для всего раздела «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах». При этом указанный раздел содержит такие виды работ, как:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

- удаление воздуха из системы отопления;

- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

В соответствии с пунктом 5.1.6 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения и центрального кондиционирования должны производиться ежегодно после окончания отопительного периода для выявления дефектов, а также перед началом отопительного периода после окончания ремонта.

Согласно пункту 5.1.17 указанного акта надежная эксплуатация систем водяного отопления должна обеспечиваться систематическим удалением воздуха из системы отопления, а также детальным осмотром разводящих трубопроводов – не реже одного раза в месяц, детальным осмотром наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства) – не реже одного раза в неделю, промывкой грязевиков, повседневным контролем за температурой и давлением теплоносителя.

Таким образом, разные виды работ, включенные в раздел «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах», могут и должны выполняться с разной периодичностью, превышающей 1 раз в год. При этом конкурсной документацией периодичность установлена в целом для всего комплекса работ. Из изложенного следует, что довод Заявителя о том, что данные виды услуг должны выполняться 1 раз в год не может быть признан обоснованным.

Комиссия установила, что рассматриваемые виды работ включены в конкурсную документацию в соответствии с требованиями пункта 19 Минимального перечня, следовательно, требования Правил проведения конкурса № 75 Организатором торгов не нарушены.

При этом Комиссия отмечает, что в силу пункта 3.1.1 Положения о комитете государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, утвержденного Постановлением Правительства Ленинградской области от 10.01.2014 № 1 «О реорганизации государственной жилищной инспекции Ленинградской области, утверждении Положения о комитете государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ленинградской области», функцией комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области является организация и проведение проверки соблюдения органами местного самоуправления обязательных требований к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Комиссия приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов по включению работ, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах, в конкурсную документацию не усматривается нарушений требований к порядку организации и проведению торгов, однако вопрос оценки

ценообразования не входит в полномочия Комиссии.

5. Также Заявитель приводит довод о том, что пункты 1 и 2, а также пункт 4 перечня работ и услуг содержат одинаковые виды работ, а именно «проверка, выявление неисправностей и разработка планов восстановительных работ» и «технический контроль и планирование состояния общего имущества».

Представитель Организатора торгов возразил на указанный довод, что данные разделы содержат различные виды работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Комиссия установила, что пункт 1 перечня работ и услуг включает работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, пункт 2 – работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, пункт 4 – работы по управлению многоквартирным домом: общее руководство, технический контроль и планирование состояния общего имущества, финансово-экономическая деятельность, договорно-правовое обеспечение, регистрационный учет граждан. Следовательно, указанные пункты перечня работ и услуг содержат отличные друг от друга виды работ, одни из которых являются работами непосредственно по содержанию и ремонту имущества, другие – по управлению многоквартирным домом, то есть по решению организационных и прочих вопросов координации и контроля.

Комиссия приходит к выводу, что указанные в доводе Заявителя виды работ не являются идентичными, в действиях Организатора торгов по их включению в конкурсную документацию нарушений не выявлено.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Рагозина В.Н. (вх. № 8242 от 19.07.2021) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Ленинградской области – при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом (многоквартирными домами),

расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 1 (извещение № 220621/2677047/01), – **необоснованной.**