

Мелейко Е.О.

Администрация муниципального
образования Аннинское
городское поселение
Ломоносовского муниципального
района Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

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

по делу № 047/01/18.1-188/2021

09 февраля 2021 года
Петербург

Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа о создании Комиссии по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров от 09.02.2021 № 70 в составе:

в присутствии на заседании Комиссии 04.02.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области:

от Заявителя –

в присутствии на заседании Комиссии 09.02.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации муниципального образования

Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области:

в отсутствие представителей Заявителя – Мелейко Е.О., извещенного о дате и месте проведения Комиссии надлежащим образом,

заседания проводились 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 Мелейко Е.О. на действия Администрации муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области,

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба Мелейко Е.О. (далее – Заявитель) (вх. № 717 от 27.01.2021) на действия Организатора торгов – Администрации муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, ул. Центральная, д. № 10, к. 1, к. 2 (изв. № 181220/24821041/01 от 18.12.2020 лот №1).

По мнению Заявителя, Организатор торгов неправомерно включил в п. 4.2. «Перечня и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества» (Приложение № 2 к конкурсной документации) охранные услуги: «Служба охраны стоимостью 10.07 за кв.м., годовая плата 3 600 621,14».

Заявитель просит признать неправомерным включение услуги «Службы охраны» в перечень услуг, признать жалобу обоснованной, обязать Организатора торгов исключить указанную услугу из конкурсной документации.

Уведомлением от 01.02.2021 № 03/01-59 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба Заявителя, рассмотрение жалобы Комиссией назначено на 04.02.2021.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в связи с

необходимостью получения дополнительной информации в рамках рассматриваемой жалобы Комиссией принято решение о продлении срока принятия решения до 09.02.2021, о чем сторонам направлено уведомление от 05.02.2021 № 03/01-83.

Организатором торгов представлены пояснения в рамках проведения проверки Комиссией.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Ознакомившись с правовой позицией представителя Организатора торгов, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия пришла к следующим выводам.

В ходе проведения проверки Комиссией установлено, что 18.12.2020 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) размещено извещение № 181220/24821041/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, ул. Центральная, д. № 10, к. 1, к. 2.

Комиссией установлено, что открытый конкурс проводится на основании Постановления администрации муниципального образования Аннинское городское поселение от 24.11.2020 № 722 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

При этом установлено, что, согласно извещению, размещенному в рамках проводимых торгов, основание и порядок их проведения также определяются ч. 13 ст. 161, ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ), 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 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса).

Также выбор способа управления многоквартирным домом и общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом регламентированы ст. 161 ЖК РФ. В соответствии с ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Комиссия установила, что конкурсная документация включает Приложение № 2, которое содержит Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, гп. Новоселье, ул. Центральная, д. 10, корпус 1, корпус 2 (далее – Перечень работ и услуг).

Перечень работ и услуг включает также графу «Служба охраны», услуга по обслуживанию которой оплачивается в размере 10,07 3 рублей в месяц на 1 кв. м. общей площади, годовая плата 600 621,14 рублей.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что многоквартирные дома расположены на земельном участке площадью 22393,0 кв.м., который входит в состав общего имущества. Территория земельного участка огорожена металлическим ограждением, также установлены ворота металлические двухстворчатые 4,5 метра – 5 шт., (из них: 3 шт. – закрытие механическое, 2 шт. – с приводом и электромагнитом), калитки с доводчиком и электромагнитом – 4 шт.

Организатор торгов устанавливает перечень услуг 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, но не меньше минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и учитывает их в тарифе.

В данном случае, охрана осуществляет функции диспетчера – следит за сигналами инженерно-технического обеспечения, а также, выполняет комплекс услуг по сохранности общего имущества многоквартирного дома и обеспечению правопорядка, а именно: производит обходы территории, входящей в состав общего имущества, пресекает правонарушения и противоправные действия – хулиганство, которое может повлечь за собой порчу общего имущества, принимает участие в комиссионных активациях. Диспетчер имеет ограниченный перечень обязанностей и работает исключительно в рамках действующих нормативов и постановлений, в отличии от охраны: принимает заявки и следит за поступающими сигналами инженерно-технического обеспечения.

Комиссия установила, что в соответствии с пп. 4 п. 41 Правил проведения конкурса 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).

Из указанной нормы следует, что организатор конкурса не вправе включать в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, работы и услуги, не входящие в Минимальный перечень.

Минимальный перечень включает в себя разделы:

I. 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;

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Разделы Минимального перечня не содержат услуги по охране, обслуживанию службы охраны. Следовательно, Минимальный перечень не содержит каких-либо услуг, относимых к графе «Служба охраны» из Перечня работ и услуг, содержащегося в конкурсной документации. Таким образом, услуга охраны является дополнительной.

При этом в соответствии с п. 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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», собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Частью 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отнесены, в том числе, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, принятие решения об оказании собственникам многоквартирного дома дополнительных услуг, отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Это решение принимается с соблюдением процедуры и в форме, предусмотренными нормами жилищного законодательства; в таком решении

должны быть определены перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Аналогичная позиция изложена в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 06.11.2018 № 5-КГ18-178.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в ч. 13 ст. 161 ЖК РФ и ч. 5 ст. 200 ЖК РФ.

В силу ч. 13 ст. 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ открытый конкурс.

В соответствии с извещением о проведении открытого конкурса основанием для его проведения является в том числе разрешение на ввод в эксплуатацию № 47-RU47511103-053K-2018 от 06.11.2020.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что организатор торгов в нарушение Правил проведения конкурса, ЖК РФ включил в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, на право управления которыми проводится конкурс, услуги охраны территории многоквартирных домов, которые не входят в Минимальный перечень, являются дополнительными и могут быть включены в договор управления многоквартирным домом только по решению общего собрания собственников.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Мелейко Е.О. обоснованной;

2. Признать в действиях Организатора торгов – Администрации муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области – нарушение части 2 статьи 154 ЖК РФ;

3. Выдать Организатору торгов – Администрации муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области – предписание об устранении выявленного нарушения путем отмены протоколов, внесения изменений в конкурсную документацию в соответствии с настоящим решением;

4. Передать уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

ПРЕДПИСАНИЕ

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

по делу № 047/01/18.1-188/2021

09 февраля 2021 года
Петербург

Санкт-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Комиссия) по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов на основании Приказа о создании Комиссии по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров от 09.02.2021 № 70 в составе:

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 3.1, 4.1 статьи 23, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решением Комиссии от 09.02.2021 по делу № 047/01/18.1-188/2021,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов, конкурсной комиссии:

1.1) отменить протоколы, составленные в ходе проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, ул. Центральная, д. № 10, к. 1, к. 2 (изв. № 181220/24821041/01 от 18.12.2020 лот №1);

1.2) разместить сведения о решении конкурсной комиссии об отмене протоколов, составленных в ходе проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, ул. Центральная, д. № 10, к. 1, к. 2 (изв. № 181220/24821041/01 от 18.12.2020 лот №1) на официальном сайте torgi.gov.ru;

1.3) после исполнения пункта 1.2 настоящего предписания внести изменения в конкурсную документацию изв. № 181220/24821041/01 от 18.12.2020 лот №1) с учетом решения Комиссии от 09.02.2021 по делу № 047/01/18.1-188/2021;

1.4) после исполнения пункта 1.3 настоящего предписания продолжить процедуру проведения торгов.

2. Организатору торгов в срок до 12.03.2021 представить в Ленинградское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде по электронной почте fo47@fas.gov.ru с досылom оригинала.

3. Передать уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.