

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-449/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.03.2018 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

председателя Комиссии:

<...>ой - заместителя руководителя Московского УФАС России,

членов Комиссии:

<...>а - начальника отдела антимонопольного контроля торгов,

<...>ой - главного специалиста-эксперта отдела административных производств,

при участии:

от ООО «Жилищно-коммунальное управление» - <...> (доверенность от 21.03.2018 б/н), <...> (доверенность от 16.03.2018 б/н),

от Управы Даниловского района города Москвы - <...> (доверенность от 19.02.2018 ДА-16-67/8),

рассмотрев в открытом заседании жалобу ООО «Жилищно-коммунальное управление» на действия организатора торгов - Управы Даниловского района города Москвы при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Серпуховский вал, д. 21 корп. 1-4, стр. 5,9 (реестровый № 110118/2853015/01) (далее - Конкурс),

УСТАНОВИЛА:

ООО «Жилищно-коммунальное управление» (далее - Заявитель) обратилось в

адрес Московского УФАС России с жалобой на действия Управы Даниловского района города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении Конкурса.

Заявитель обжалует неправомерное объединение в состав одного лота всех корпусов многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Серпуховский вал, д. 21 корп. 1-4, стр. 5,9, в том числе, на том основании, что с учетом пункта 6 Правил проведения конкурса, согласно которому в случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования, при этом в рассматриваемом случае в соответствии с Актом о состоянии общего имущества собственников помещений общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 145 844,44 кв. м.

Кроме того, по мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в проведении Конкурса, в то время как общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Серпуховский вал, д. 21 корп. 2 принято решение о способе управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 № 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.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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 - Постановление Правительства № 75).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ 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.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 11.01.2018 размещено извещение о проведении Конкурса.

Датой окончания подачи заявок определено 28.02.2018, датой подведения итогов Конкурса - 20.03.2018.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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 частью 4 данной статьи открытый конкурс.

Пунктом 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила проведения конкурса), закреплено понятие «организатор конкурса», которым является орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Согласно пункту 2.1.20 Положения об управе района города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24.02.2010

№ 157-ПП, управа района, являющаяся территориальным органом исполнительной власти г. Москвы, организует и проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не осуществлен выбор способа управления многоквартирным домом или не реализовано решение общего собрания собственников по выбору способа управления.

Таким образом, организация отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом отнесена к полномочиям Организатора торгов.

Согласно доводам жалобы из совокупности разрешительных и технических документов следует, что в состав комплекса входят четыре многоквартирных дома (далее также МКД). Заявитель указывает, что каждому МКД, входящему в жилой комплекс, присвоены отдельные почтовые адреса, также имеются отдельные технические планы. Согласно пункту 2.2 раздела II «Сведения об объекте капитального строительства» разрешения на ввод в эксплуатацию от 26.12.2016 по корпусам 1-4, входящим в комплекс, указаны площади общего имущества каждого многоквартирного дома.

Организатором торгов представлены возражения на жалобу, в соответствии с которыми МКД по адресу: г. Москва, ул. Серпуховский вал, д. 21 корп 1-4, стр. 5,9 имеет встроенно-пристроенные нежилые помещения и подземную автостоянку, расположенную в подземной части, то есть на технических этажах (подвале) МКД, в которых имеются инженерные коммуникации, предназначенные для всего комплекса. Также в состав МКД входят иные помещения дома, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений МКД, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобными мероприятиями.

Также представитель Организатора торгов пояснил, что указанный МКД расположен на земельном участке с одним кадастровым номером - 77:05:0001011:8.

Согласно части 2 статьи 12 ЖК РФ **ЖИЛЫМ ДОМОМ** признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее - Положение), **многоквартирным домом** признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2016 № 77-126000-0076771-2016 (далее - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2016), в эксплуатацию введен «Жилой комплекс с подземной автостоянкой и социальной инфраструктурой», первый этап строительства в составе: корпусов Б, В (с встроенно-пристроенными ДОУ, Г, подземной автостоянки, расположенного по адресу: Москва, ЮАО, район Даниловский, ул. Серпуховской вал, вл. 19, 21. Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 01.11.2017 № 77-126000-008079-2017 (далее - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.11.2017) в эксплуатацию введен «Жилой комплекс с подземной автостоянкой и социальной инфраструктурой», второй этап строительства: корпус А, корпус Д, расположенного по адресу: Москва, ул. Серпуховской вал, д. 21, к. 4; д. 21, стр. 5.

Согласно письму застройщика АО «АСР. Недвижимость-М» от 07.02.2017 № 01-52-12451/7, адресованному Организатору торгов, жилые корпуса «А», «Б», «В», «Г» и нежилой корпус «Д» объединены общей подземной частью, в которой расположен двухуровневый подземный паркинг на 1 819 машино-мест и технические помещения, предназначенные для размещения инженерного оборудования и прохождения инженерных сетей жилого комплекса, объединенных в единую систему:

- теплоснабжение в составе Центрального теплового пункта (ЦТП), расположенного в пожарном отсеке -2 этажа подземной части;
- водоснабжение и канализация в составе водомерного узла и насосной станции, расположенных в пожарном отсеке -1 этажа подземной части.

Разводка инженерных сетей ведется по общему для всех корпусов жилого комплекса инженерному коридору, расположенному на техническом этаже подземной части жилого комплекса.

В соответствии с пунктом 1.1 приложения Б к СНиП 31-01-2003 «Здания жилые

многоквартирные», утвержденного постановлением Госстроя России от 23.06.2003

№ 109, жилым многоквартирным зданием признается жилое здание, в котором квартиры имеют **общие** внеквартирные помещения и **инженерные системы**.

Учитывая вышеизложенное, а также то, что жилые корпуса А, Б, В, Г и нежилой корпус Д имеют общую объединенную подземную часть, обеспечены общими инженерными коммуникациями, в связи с чем их раздельная эксплуатация не представляется возможной, Комиссия приходит к выводу, что данные корпуса представляют собой единый многоквартирный дом, в связи с чем пункт 6 Правил проведения конкурса, о необходимости применения которого Заявитель указывает в жалобе, к рассматриваемым правоотношениям неприменим.

2. Согласно тексту жалобы и документам, представленным Заявителем, решением собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Серпуховской вал, д. 21, корп. 2 от 17.11.2017, Заявитель выбран в качестве управляющей организации, о чем Организатор торгов был уведомлен письмами от 26.02.2018 № 74 и от 28.02.2018 № 135.

Таким образом, по мнению Заявителя, собственниками реализовано решение о выборе способа управления МКД, что в числе прочего подтверждается подписанными с ООО «ЖКУ» договорами управления.

Также Заявитель указывает, что ООО «ЖКУ» уже приступило к исполнению договора управления, заключило договоры с подрядными и ресурсоснабжающими организациями.

В свою очередь, Комиссия отмечает, что указанные доводы не могут быть приняты ввиду того, что Заявителем неверно трактуется характер объекта Конкурса, который представляет собой единый МКД, в связи с чем, по мнению Комиссии, проведение собрания собственников помещений и избрание ими управляющей организации должно было происходить не в отношении одного корпуса, а в отношении всего МКД целиком.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного

кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 4.3.2.3 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011

№ 336-ПП, Мосжилинспекция осуществляет региональный государственный жилищный надзор за соблюдением других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, в том числе порядка принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомочности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, правомочности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества, правомочности избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива, **правомочности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом**, правомочности утверждения условий этого договора и его заключения, правомочности заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомочности заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомочности утверждения условий данных договоров, соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации.

Таким образом, вопросы, связанные с установлением соответствия принятых

общим собранием собственников решений и протоколов таких собраний, не относятся к компетенции антимонопольного органа и могут быть обжалованы в Мосжилинспекцию, а также в судебном порядке.

Довод о том, что Заявитель приступил к исполнению договора управления и заключил в связи с этим договоры с подрядными организациями, Комиссия оценивает как несостоятельный, поскольку данные правоотношения относятся к гражданско-правовой сфере и не являются предметом рассмотрения жалобы в рамках обжалования порядка проведения Конкурса, в связи с чем, в случае Заявитель вправе обратиться за восстановлением своих прав в суд.

Таким образом, проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия решила признала жалобу необоснованной.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу заявителя на действия организатора торгов при проведении конкурса необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Конкурсов, наложенные письмом Московского УФАС России от 15.03.2018 № ИГ/12242/18.

Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано только в судебном порядке в течение трех месяцев.

Председатель Комиссии: <...>а

Члены Комиссии: <...>

<...>a