

РЕШЕНИЕ

по делу № 049/10/18.1-171/2024

04.06.2024

г. Магадан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», (далее – Комиссия) при участии директора ООО «Джой» (далее – Заявитель) <...>, имеющего права действовать от имени лица без доверенности, представителя ООО «Джой» <...> (дов. № 1 от 10.10.2023), представителя Управления муниципальным имуществом администрации Ольского муниципального округа Магаданской области <...> (дов. № 01-23/1 от 09.01.2024) рассмотрела жалобу ООО «Джой» (вх. № 2204/24 от 27.05.2024) на действия организатора торгов – Управления муниципальным имуществом администрации Ольского муниципального округа Магаданской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: пгт. Ола Ольского района, Магаданской области, ул. Ленина, д. 46 Б; пгт. Ола Ольского района, Магаданской области, ул. Лесная д. 7 А (реестровый номер извещения 21000014690000000076, лоты № 1 и № 2).

Информация о поступившей жалобе, в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), размещена на официальном сайте Федеральной антимонопольной службы «База решений и правовых актов» <https://br.fas.gov.ru>.

В жалобе Заявитель указал на нарушение порядка проведения конкурса.

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 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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

УСТАНОВИЛА:

1. 07.03.2024 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru размещено сообщение о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: пгт. Ола Ольского района, Магаданской области, ул. Ленина, д. 46 Б; пгт. Ола Ольского района, Магаданской области, ул. Лесная д. 7 А (реестровый номер извещения № 210000146900000000076, лоты № 1 и № 2).

22.03.2024 и 10.04.2024 Организатором торгов вносились изменения в извещение и документацию о конкурсе.

Дата и время окончания приема заявок: 28.05.2024 в 06:00. Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 29.05.2024 06:00. Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 29.05.2024 06:30 . Дата и время проведения конкурса: 30.05.2024 06:00. Место проведения конкурса: Магаданская обл., Ольский р-н, пгт. Ола пл. Ленина, д. 3, каб. 210.

Согласно протоколам вскрытия конвертов № 21000014690000000007600101 и № 21000014690000000007600201 от 29.05.2024 торги по обоим лотам признаны несостоявшимися, так как не было подано ни одной заявки на участие.

2. Согласно доводам жалобы Организатор торгов не включил в состав акта о состоянии общего имущества септик и приемный

коллектор канализации. Соответственно, стоимость работ по содержанию и ремонту данного имущества не включены в размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества. Также стоимость указанных работ не включена в расчет размера обеспечения исполнения обязательств управляющей организацией.

В силу части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 настоящего Кодекса, 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Порядок проведения открытого конкурса установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвердившим «Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса).

В соответствии с пунктом 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается, в частности, следующее:

- 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;
- наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта

конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;

- 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;

- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В извещении о проведении рассматриваемого конкурса указано, что характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений, и помещений общего пользования, виды благоустройства, тип постройки, а так же кадастровый номер и площадь земельного участка приведена в конкурсной документации, приложение «Акт о состоянии общего имущества»; наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса приведены в конкурсной документации; перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией составляет: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (или септик), теплоснабжение (по обоим лотам). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для лота № 1 составляет 35,48 рублей, для лота № 2 - 35,44 рублей.

Согласно пункту 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в частности:

- акт по форме согласно приложению № 1;

- 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, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг;

- размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

В силу пункта 42 Правил проведения конкурса Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

где:

O_{oy} - размер обеспечения исполнения обязательств;

K - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

$P_{ои}$ - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

$P_{ку}$ - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации,

площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Частью конкурсной документации является акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса. Согласно данным актам (по обоим лотам) в разделах «Техническое состояние многоквартирного дома» не указано наличие в составе общего имущества септика и приемного коллектора.

В приложениях № 6 (по обоим лотам) к конкурсной документации «Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома» указаны работы по осмотру водопровода, канализации и горячего водоснабжения. При этом работ по содержанию септика и коллектора не предусмотрено.

Согласно акту разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование (Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом) к ответственности управляющей организации относится в части системы канализации лишь общий канализационный стояк.

В расчет размера обеспечения исполнения обязательства по лоту (приложение № 5 к конкурсной документации) включены коммунальные услуги по водоотведению/вывозу ЖБО.

В соответствии с пунктами 48 и 49 Правил проведения конкурса Заявителем Организатору торгов был направлен запрос от 20.05.2024 разъяснений положений конкурсной документации.

На данный запрос Организатор торгов предоставил требуемые разъяснения от 22.05.2024.

На вопрос Заявителя о характеристиках объекта конкурса, соответствующих коммунальной услуге «водоотведение/септик», Организатор торгов привел данные об объеме сточных вод по обоим лотам.

На вопрос о включении стоимости работ по содержанию септика и приемного коллектора в расчет обеспечения исполнения обязательства Организатор торгов пояснил, что включение данных работ в расчет не предусмотрено. Также указанные работы не включены в перечень услуг и соответственно, в годовую стоимость услуг. Септик и приемный коллектор не включены в состав общего

имущества в связи с тем, что технические паспорта объектов не содержит информации о септиках и коллекторах, у Организатора торгов отсутствуют данные о технических характеристиках объектов.

В своей жалобе Заявитель также выразил несогласие с полученными разъяснениями как в части доводов, указанных в жалобе, так и с отдельными терминами.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителей сторон, Комиссия установила следующее.

В жилых многоквартирных домах по адресам пгт. Ола Ольского района, Магаданской области, ул. Ленина, д. 46 Б и ул. Лесная д. 7 А, являющихся объектом торгов, водоотведение осуществляется при помощи септиков. Данные обстоятельства известны Заявителю, согласно пояснениям его представителей.

Вывоз сточных вод из септиков осуществляется организацией ООО «Спецтранс-Ола». Данные услуги включены в конкурсной документации в состав коммунальных услуг по водоотведению.

Организатор торгов на заседании Комиссии подтвердил, что септики и коллекторы не являются общим имуществом рассматриваемых МКД. В связи с этим обязанности по содержанию объектов, не являющимися общим имуществом, не могут быть возложены на управляющую организацию.

В материалы дела не представлены доказательства того, что септики и коллекторы являются общим имуществом МКД по обоим лотам.

В силу пунктов 1 статей 39, 158, 162 ЖК РФ организации по обслуживанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме обязаны выполнять работы по содержанию исключительно того имущества, которое является общим в этом доме. Его перечень приведен в статье 36 ЖК РФ и в Правилах 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

В частности, согласно пункту 5 Правил № 491 в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система

водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Таким образом, безусловное включение септиков в состав общего имущества МКД законодательством не предусмотрено.

Отнесение септиков к общему имуществу собственников помещений в каждом многоквартирном доме возможно только при соблюдении следующих условий:

- объект расположен в границах земельного участка, на котором стоит многоквартирный дом (подпункт «ж» пункта 2 Правил № 491);
- границы земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, определены на основании данных государственного кадастрового учета (подпункт «е» пункта 2 Правил №491);
- объект предназначен для обслуживания только одного многоквартирного дома (пункт 1 статьи 36 ЖК РФ);
- сведения о септике, отвечающему указанным условиям, включены в техническую документацию на многоквартирный дом и содержатся в договорах на обслуживание таких домов (пункты 1, 3 Правил № 491).

Сведения о септиках (и приемных коллекторах) не включены в техническую документацию на МКД и не содержатся в конкурсной документации.

Таким образом, невключение септиков и коллекторов в акт состояния общего имущества, стоимости работ по их содержанию в перечень услуг и в расчет обеспечения исполнения обязательств со стороны Организатора торгов правомерно. Доводы жалобы не обоснованы.

На основании изложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Джой» на действия Организатора торгов – Управления муниципальным имуществом администрации Ольского муниципального округа Магаданской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: пгт. Ола Ольского района, Магаданской области, ул. Ленина, д. 46 Б; пгт. Ола Ольского района, Магаданской области, ул. Лесная д. 7 А (реестровый номер извещения № 21000014690000000076, лоты № 1 и № 2) необоснованной.

Решение Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.