

Резолютивная часть решения оглашена 19.05.2022  
Мансийск

г. Ханты -

Решение изготовлено в полном объеме 24.05.2022

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №41/22 от 12.05.2022 в составе:

Председатель комиссии:

– <<--->>;

Члены комиссии:

– <<--->>;

– <<--->>;

– <<--->>;

– <<--->>,

в отсутствие на заседании комиссии заявителя <<--->>., надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии на заседании комиссии представителей организатора торгов – Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Нижневартовска – <<--->>, действующей по доверенности №<<--->> от <<--->>, <<--->>, действующего по доверенности №<<--->> от <<--->>, <<--->>, действующего по доверенности №<<--->> от <<--->>,

рассмотрев жалобу <<--->> (вх.№4751/22 от 12.05.2022),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба <<--->> (вх. №4751/22 от 12.05.2022) (далее – Заявитель) на действия Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации г. Нижневартовска (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса №150422/13950587/01 (Лот №1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. <<--->>

Как следует из содержания жалобы, в подъезде многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. <<--->>, Организатором торгов размещено сообщение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом.

Как указывает Заявитель, в Приложении №3 «Перечень работ и услуг, установленный организатором по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. <--->, входящем в состав конкурсной документации, Организатором торгов перечень работ и услуг сформирован не из числа работ и услуг, указанных в Постановлении Правительства Российской Федерации 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» (далее – Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290), а также в Приложении №3 не указана стоимость каждой работы и услуги, все вышеуказанное по мнению Заявителя свидетельствует о нарушении подпункта 4 пункта 41 Постановления 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 №75).

По мнению Заявителя, перечень работ и услуг сформирован Организатором торгов на основании Постановления Администрации города Нижневартовска от 21.12.2012 №1586 «Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения о признании утратившим силу Постановления администрации города от 25.11.2010 №1331» (далее – Постановление от 21.12.2012 №1586), которое не учитывает положения Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290, поскольку Постановление от 21.12.2012 №1586 издано ранее даты издания Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

Заявитель также отмечает, что в Постановлении от 21.12.2012 №1586 многократно вносились изменения, однако до настоящего времени оно не соответствует положениям Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290 в части перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, Заявитель указывает на то, что Конкурсная документация не включает требования, изложенные в подпункте 10 пункта 41 Правила №75, согласно которого Конкурсная документация должна включать в себя требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Заявитель обращает внимание, что в извещении о проведении конкурса указаны недостоверные сведения о кадастровом номере и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку, как указывает Заявитель, Администрацией города Нижневартовска до настоящего времени не образован земельный участок для многоквартирного дома по адресу <--->. В подтверждение ненадлежащим образом сформированного земельного участка Заявитель представил заявление Администрации г. Нижневартовска об отсрочке исполнения решения суда, согласно которому, Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16.11.2021, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда ХМАО-Югры от 13.07.2021 оставлено без изменения, решение Нижневартовского городского суда от 27.10.2020 отменено, требования <--->. к Администрации г. Нижневартовска об образовании земельного участка удовлетворено. Однако, как указывает Администрация г. Нижневартовска, в настоящее время отсутствует возможность исполнить решение суда, так как для образования земельного участка по многоквартирным домом с кадастровым №<--

-->>, расположенным по адресу: г. <--->> требуется проведения ряда работ, которые занимают значительное время, в связи с этим обстоятельствами Администрация г. Нижневартовска сообщает, что фактически исполнить решение суда возможно после 01.03.2023 года.

Заявитель указывает, что, поскольку земельный участок для многоквартирного дома не образован и как следствие не может входить в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то в Приложении №3 к Конкурсной документации незаконно включены работы по содержанию, уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, что является нарушением подпункта 3 пункта 38 Правил №75 и пункта 9 статьи 55.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Дополнительно Заявитель обращает внимание на то, что Организатором торгов необоснованно применен тариф за содержание и техническое обслуживание лифтов без учета затрат по электроэнергии, так как собственники многоквартирного дома с этажностью 9 этажей, заплатят за содержание и обслуживание одного лифта меньше, чем собственники многоквартирного дома этажностью 8 этажей.

Таким образом Заявитель считает, что вышеуказанные нарушения направлены на поддержание цен (тарифов), установленных Постановлением от 21.12.2012 №1586, что приводит к экономически, технологически и и иным образом не обоснованному установлению различных цен (тарифов) на один и тот же товар и запрещает положения статьи 16 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит принять меры, направленные на соблюдение Организатором торгов требований Правил №75, а также на прекращение антимонопольного законодательства со стороны Организатора торгов.

В соответствии с уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу №АМ/3683/22 от 13.05.2022, рассмотрение жалобы назначено на 19.05.2022, у Организатора конкурса запрошены необходимые документы и пояснения по существу жалобы.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился по основаниям, указанным в письменных возражениях, представленных письмом от 18.05.2022 №8-01-Исх-2750 (вх.№4981-ЭП/22 от 18.05.2022г.).

*Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителей лиц, принявших участие в рассмотрении жалобы Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.*

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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 18.07.2011 № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением

установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Как следует из материалов дела, 15.04.2022 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Организатором торгов размещено извещение №150422/139505870/01 и конкурсная документация по проведению конкурса (Лот №1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. <--->

Место подачи заявок: <--->, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. <--->

Срок начала приема заявок - 18.04.2022 с 9 часов 00 минут по местному времени, окончание приема заявок – 18.05.2022 до 11 часов 00 минут по местному времени.

Вскрытие конвертов с заявками будет производиться 18.05.2022 в 11 часов 00 минут по местному времени по адресу: 628606, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, <--->

Рассмотрение заявок – 18.05.2022 в 11 часов 30 минут по местному времени, проведение конкурса – 23.05.2022 в 11 часов 00 минут по местному времени. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, на 1 кв.м. (в т.ч. НДС) – 52,05 руб.

Из сведений, размещенных на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также письменных пояснений, представленных Организатором торгов от 18.05.2022 №8-01-Исх-2750 (вх.4981-ЭП/22 от 18.05.2022) Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что процедура вскрытия конвертов претендентов на участие в открытом конкурсе назначена на 18.05.2022, протоколы в ходе проведения открытого конкурса не составлялись, аудио-, видео запись проведения открытого конкурса не велась, заявки на участие в открытом конкурсе до момента получения уведомления о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу не поступали.

В силу части 2 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации в сфере теплоснабжения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению рассчитывается по ценам, определяемым в рамках предельного уровня цены на тепловую энергию (мощность).

В соответствии с частью 4 статьи 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Согласно части 3 статьи 39 ЖК РФ Правительством РФ было издано Постановление от 13.08.2006 №491 (ред. от 29.06.2020) «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).

В соответствии с пунктом 34 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 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 части 4 статьи 161 ЖК РФ указано, что 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.

Согласно части 5 статьи 200 ЖК РФ в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В соответствии с частью 1.2 статьи 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.

В соответствии со статьей 161 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», которым утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила №75).

Настоящие Правила устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (пункт 1 Правил №75).

Подпунктом 4 пункта 41 Правил №75 установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в частности, 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.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что конкурс проводится на основании части 5 статьи 200 ЖК РФ, в соответствии с Постановлением №75.

Пунктом 3.4 Конкурсной документации установлено, что Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах приведен в приложении 3 к Конкурсной документации и установлен 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. Перечень работ и услуг сформирован 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 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».

Приложением №3 к Конкурсной документации утвержден перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. <---->

У Организатора торгов в рамках рассмотрения жалобы по существу были запрошены письменные пояснения по доводам жалобы Заявителя, одним из которых Заявитель указывал на то, что в Приложении №3 «Перечень работ и услуг, установленный организатором по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, <----> входящем в состав конкурсной документации, Организатором торгов перечень работ и услуг сформирован не из числа работ и услуг, указанных в Постановлении Правительства Российской Федерации 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».

Вместе с тем, Организатор торгов в письменных пояснениях указал только на то, что во исполнение статей 156, 158 ЖК РФ администрацией города Нижневартовска утверждено постановление администрации города от 21.12.2012 №1586 «Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения и о признании утратившим силу постановления администрации города от 25.11.2010 №1331».

Плата за содержание помещения установлена постановлением администрации г. Нижневартовска от 21.12.2012 №1586 в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, в том числе с учетом требований постановлений Госстроя России от 27.09.2003 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», 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», 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».

Постановлением 1586 определен размер платы за содержание жилого помещения исходя из перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Расчет размера платы производился в целом на весь перечень работ, установленный на группы домов в зависимости от их этажности, уровня благоустройства и наличия инженерного оборудования.

Виды услуг, оказываемых по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определены с учетом требований постановления 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».

Размер платы рассчитан по каждой услуге данного перечня, что соответствует требованиям действующего законодательства.

Письменных пояснений от Организатора торгов в части формирования перечня работ и услуг (Приложение №3) не из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне работ и услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290, в адрес Ханты-Мансийского УФАС России не поступило.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы по существу представитель Организатора торгов на вопрос Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России о том, каким образом был сформирован перечень работ и услуг, содержащийся в Приложении №3 к Конкурсной документации, и с чем связано включение в вышеуказанный перечень работ и услуг, не соответствующих минимальному перечню работ и услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290, пояснил, что при формировании вышеуказанного перечня Организатором торгов были учтены работы и услуги, содержащиеся в Постановлении Правительства от 03.04.2013 №290, но указаны более конкретизирующие, чем это указано в Постановлении от 03.04.2013 №290, а также перечень работ и услуг выбирался и с учетом пожеланий поступавших ранее от управляющих компаний, согласно которым управляющие компании высказывали мнение о том, какие услуги они бы хотели оказывать в рамках заключаемых договоров по управлению многоквартирными домами.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России проанализировав информацию, содержащуюся в приложении №3 Конкурсной документации пришла к выводу, что наименование работ и услуг, содержащихся в вышеуказанном приложении, сформированы не 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.

Как ранее было указано, подпунктом 4 пункта 41 Правила №75 установлено, что 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, по форме согласно приложению №2.

Таким образом, на основании вышеизложенного, при установлении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме у Организатора торгов существует обязанность по формированию выше указанного

перечня работ и услуг исключительно 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. Самостоятельное дополнение работ и услуг при проведении конкурсного отбора, кроме тех, которые определены в постановлении Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290, действующим законодательством не предусмотрено.

Между тем, как следует из представленных документов, в приложении №3 к Конкурсной документации Организатором торгов определен состав работ, не предусмотренный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290, например пункты с 1.1.1 по 1.1.40, пункты 2.4.1, 2.4.3, 2.5.7, 2.7.17, 4.2.1 и пункты с 6.1 по 6.4.

По мнению Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России установление в настоящем случае Организатором торгов в конкурсной документации не предусмотренным действующим законодательством работ, ведет к необоснованному увеличению размера платы за содержание жилого помещения, что в свою очередь приведет к нарушению прав собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома.

Подпунктом 4 пункта 41 Правил №75, также установлено, что организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг, самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Кроме того, в соответствии с Приложением №2 к Постановлению Правительства от 06.02.2006 №75, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, должен содержать сведения о наименовании работ и услуг, периодичности выполнения работ и оказания услуг, годовой плате (рублях) и стоимости на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц).

Вместе с тем, как следует из представленных документов, Приложение №3 к Конкурсной документации не содержит сведения о стоимости каждой работы и услуги, указана только стоимость за состав работ в целом, например раздел 1.1. перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, содержит пункты с 1.1.1 по 1.1.40, указывающие на определенные работы и услуги, однако стоимость указана в целом по разделу, аналогичную информацию о стоимости на 1 кв.м. общей площади (руб. в мес.) содержат также разделы с 2 по 5.

Таким образом, на основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о нарушении Организатором торгов подпункта 4 пункта 41 Правил №75, выразившемся в формировании перечня работ и услуг, устанавливаемых организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, не из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, утвержденного Постановлением Правительства от 03.04.2013 №290, а также не указании стоимости по каждой из работ и услуг.

Следовательно, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов подпункта 4 пункта 41 Правил №75, является обоснованным.

Подпунктом 10 пункта 41 Правил №75 установлено что, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и



оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

По результатам анализа Конкурсной документации Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что в пункте 15.8 Конкурсной документации содержатся требования установленные подпунктом 10 пункта 41 Правил №75.

Следовательно, указанное выше свидетельствует об отсутствии в действиях Организатора торгов нарушения подпункта 10 пункта 41 Правил №75.

Таким образом, довод Заявителя о том, что Конкурсная документация не включает требования, изложенные в подпункте 10 пункта 41 Правил №75, является необоснованным.

Довод Заявителя, относительно того, что земельный участок для многоквартирного дома не образован и как следствие не может входить в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Организатором торгов незаконно включены в Конкурсную документацию работы по содержанию, уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, является необоснованным на основании следующего.

В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и пункта 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 210 ГК РФ). Статьей 249 Кодекса установлено, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Аналогичная норма содержится и в ЖК РФ (пункт 1 статьи 158). В ней закреплено, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с положениями раздела VIII ЖК РФ и пунктов 16, 30 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, собственникам помещения в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления домом путем заключения договора с управляющей организацией, а также утверждение перечня работ и услуг, условия их оказания и размера финансирования за счет собственных средств.

Плата за 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 (статья 154 ЖК РФ).

В соответствии с подпунктами «г» и «д» пункта 11 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №941 (ред. от 29.06.2020) «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», пунктами 25 и 26 Постановления Правительства Российской Федерации 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» уборка земельного участка входящего в состав общего имущества является составной частью деятельности управляющей организации по содержанию общего имущества.

Согласно информации, представленной как Заявителем, так и Организатором торгов, земельный участок под многоквартирным домом, расположенным по адресу: <<--->> к моменту проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации не образован.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 67 совместного 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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 Гражданского Кодекса 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.

Таким образом, 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.

Эксплуатация многоквартирного жилого дома собственниками помещений не представляется возможной без эксплуатации прилегающего земельного участка (внутриквартальных территорий, тротуаров, газонов, зон подъездов и пр.), а потому в силу приведенных выше нормативных положений уборка земельного участка является составной частью деятельности управляющей организации по содержанию общего имущества и обязательна для лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

В противном случае, непринятие управляющей компанией мер по надлежащему содержанию земельного участка в чистоте и порядке, обеспечивающему беспрепятственное движение пешеходов и подъезд транспорта, будет нарушать требования Правил №491, Правил №290 и права граждан на безопасное и благоустроенное проживание в многоквартирном доме.

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.

Наличие государственного кадастрового учета земельного участка под многоквартирным жилым домом и прилегающей к нему территории имеет значение для определения собственника земельного участка, но не влияет на обязанность управляющей организации по содержанию, уборке и санитарно-гигиенической очистке придомовой территории многоквартирного дома (земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома).

В связи с этим действующим законодательством на управляющую организацию возложена обязанность по созданию прилегающей к обслуживаемому дому территории, независимо от определения границ земельного участка.

Данная позиция подтверждается многочисленной судебной практикой: Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14.08.2020 №04АП-3046/2020 по делу №А19-5957/2020, Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.05.2021 №11АП-3857/2021 по делу №А55-33853/2020, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.08.2021 №10АП-14465/2021 по делу №А41-19690/201, Решение Арбитражного суда Архангельской области от 07 августа 2021 года по делу №А05-6960/2021, оставленное в силе Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2021 № 14АП-8026/2021 по делу № А05-6960/2021, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2022 № 13АП-35638/2021 по делу №А56-54032/2020.

Довод Заявителя о том, что Организатором торгов неправомерно применен тариф за содержание и техническое обслуживание лифтов без учета затрат по электроэнергии в размере 8,92 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения, находящегося в собственности, в части установления указанного тарифа, не относится к компетенции антимонопольного органа при рассмотрении настоящей жалобы.

В подпункте 4 пункта 41 Правил №75 указано, что организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Таким образом, определение стоимости обязательных работ и услуг отнесено исключительно к полномочиям организатора торгов.

Как было указано выше, постановлением администрации г. Нижневартовска от 21.12.2012 №1586 утвержден размер платы за содержание жилого помещения, Приложением №1 которого установлено, что для жилых домов в капитальном исполнении: панельные, блочные, кирпичные свыше 6 этажей, не свыше 10 этажей размер платы за содержание и техническое обслуживание лифтов без учета затрат по электроэнергии составляет 8,92 рублей за 1 кв. м общей площади в месяц.

Частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

С учетом конкретных обстоятельств дела, учитывая то, что Организатором торгов был нарушен подпункт 4 пункта 41 Правил №75, в части установления в конкурсной документации перечня работ и услуг, не предусмотренного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 и не указания расчетной стоимости каждой из работ и услуг, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу <<--->> (вх. №4751/22 от 12.05.2022) на действия Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации г.Нижневартовска при проведении открытого конкурса №150422/13950587/01 (Лот №1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.<<--->>, обоснованной в части доводов о формировании Организатором торгов перечня работ и услуг не из числа работ и услуг, указанных в Постановлении Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 и не указании в Приложении №3 к Конкурсной документации стоимости по каждой из работ и услуг, в остальной части необоснованной.

2. Признать в действиях организатора конкурса - Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации г.Нижневартовска нарушение подпункта 4 пункта 41 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, выразившееся в установлении в конкурсной документации перечня работ и услуг, не предусмотренного Постановлением 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 не указании в перечне работ и услуг стоимости каждой из работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Выдать организатору торгов – Департаменту жилищно-коммунального хозяйства Администрации г.Нижневартовска обязательное для исполнения предписание в части совершения действий, направленных на устранение выявленных нарушений.

4. Передать уполномоченному должностному лицу материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по статье 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии <<--->>

Члены Комиссии: <<--->>

<<--->>

<<--->>

<<--->>

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.