

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 6263эп (6275эп)
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.10.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России

Голованов А.В. – начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Бекоева М.Х. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> на действия (бездействие) Администрации городского округа Жуковский Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организаций для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 250815/4301702/01, (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен 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).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Несмотря на представленные в адрес Организатора торгов документы, подтверждающие выбор собственниками помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса и расположенном по

адресу: г. Жуковский, ул. Строительная, д. 14, корп. 3 (далее – Многоквартирный дом), Организатор торгов в нарушение требований пункта 39 Правил не отказался от проведения Конкурса.

2. В соответствии с Конкурсной документацией, в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме входит земельный участок площадью 1,96 га, что не соответствует действительности. В составе общего имущества земельного участка не имеется.

3. Конкурсной документацией определен размер платы за техническое обслуживание общего имущества, однако отсутствует перечень работ и услуг, выполняемых за указанную плату. Также отсутствуют сметы на проведение работ по ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, несмотря на указание в Конкурсной документации размера платы за выполнение таких работ (оказание услуг).

4. Перечень дополнительных работ и услуг включает в себя работы по ремонту и озеленению земельного участка, который не входит в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме не включает в себя взносы на капитальный ремонт Многоквартирного дома.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатор торгов уведомлен о выборе собственниками жилых помещений в Многоквартирном доме способа управления Многоквартирным домом, однако не располагает сведениями о реализации выбранного способа управления. Оснований для отказа от проведения Конкурса не имеется.

2. Земельный участок не сформирован, в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме не входит. Указанный в Конкурсной документации земельный участок определен Организатором торгов как часть земельного участка, выделенного под застройку нескольких многоквартирных домов. Владельцем (арендатором) указанного земельного участка является застройщик. Земельный участок находится в государственной собственности.

3. Работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме отражены в перечне обязательных работ и услуг.

4. Собственники помещений в Многоквартирном доме обязаны нести бремя содержания придомовой территории.

5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения исчисляется без учета взносов на капитальный ремонт.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно пункту 39 Правил, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В соответствии с решением Верховного Суда Российской Федерации от

10.08.2009 № ГКПИ09-830 «О признании недействующим абзаца первого пункта 39 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, в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом», признан недействующим со дня вступления указанного решения в законную силу абзац первый пункта 39 Правил, в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Заявитель не отрицает, что какого-либо документального свидетельства реализации собственниками помещений в Многоквартирном доме выбранного способа управления в адрес Организатора торгов не предоставлялось.

У Организатора торгов не имелось оснований принимать решение об отказе от проведения Конкурса.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Организатор торгов не отрицает того, что земельный участок, часть которого включена им в акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, находится в государственной собственности и владение указанным участком на праве аренды осуществляется иным лицом.

Позиция Организатора торгов о том, что произвольный земельный участок, находящийся в государственной собственности, может быть включен в Конкурсную документацию в качестве объекта обслуживания, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме не может быть признана обоснованной.

Довод Заявителя обоснован.

3. Заявитель не сослался на какую-либо норму, которая по его мнению могла бы быть нарушена действиями Организатора торгов.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Исходя из положений подпункта 4 пункта 41 Правил, включение в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме работ и услуг по обслуживанию объектов, не входящих в состав общего имущества, не может быть признано правомерным.

Довод Заявителя обоснован.

5. В соответствии с абзацем 4 пункта 2 Правил, «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Согласно части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

В соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Учитывая изложенное, плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и взносы на капитальный ремонт являются различными платежами, устанавливаемыми разными правовыми актами.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

М.Х. Бекоева

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.