

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 11501
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 04.08.2016

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:

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

Новичкова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

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

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «УК Август ЖКХ» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Красногорск Красногорского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещения о проведении торгов размещены на сайте torgi.gov.ru за № 300616/0103846/01; 290616/0103846/01 (далее – Конкурсы), в присутствии Организатора торгов – <...>, по доверенности от 03.08.2016 № 4405 и <...>, по доверенности от 03.06.2016 № 4414; в отсутствие Заявителя, 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), после объявленного перерыва с 03.08.2016 по 04.08.2016,

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 Закона 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 доводу жалобы, указанная в составе Конкурсных документов в актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурсов (далее – Акты о состоянии общего имущества, Многоквартирные дома) общая площадь Многоквартирных домов превышает сумму площадей жилых и нежилых помещений и помещений общего пользования, а сумма уборочной площади лестниц, уборочной площади общих коридоров и уборочной площади других помещений общего пользования не равна площади помещений общего пользования.

Согласно позиции Организатора торгов, выполняемые Заявителем произвольные математические действия с площадями, указанными в Актах о состоянии общего имущества, не могут являться подтверждением какого-либо несоответствия, так как они не отражают всех показателей, необходимых для расчетов. Площади балконов, лоджий не подлежат учету в общей площади Многоквартирных домов, следовательно, не включены в общую площадь Многоквартирного дома, а в уборочную площадь других помещений общего пользования так же входят электрощитовые, диспетчерские, вентиляционные камеры, насосные, технические помещения, лифтовые и иные шахты, которые не могут быть учтены как места общего пользования.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Согласно подпункту «а» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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 и ремонт 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» в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая

построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В соответствии с указанными нормами, площадь жилых помещений не включает в себя балконы, лоджии, веранды, а площадь помещений общего пользования не включает площадь шкафов.

В разделе «Общие сведения о многоквартирном доме» Акта о состоянии общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Павшинский б-р, д. 15, указаны следующие площади:

- многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 17715,00;
- жилых помещений (общая площадь квартир): 7054,5;
- нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 544,90;
- помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 2410,0.

В разделе «Общие сведения о многоквартирном доме» Акта о состоянии общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский б-р, д. 14, указаны следующие площади:

- многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 51257,1;
- жилых помещений (общая площадь квартир): 35388,5;
- нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 2186,2;
- помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 5039,9.

Сумма площадей жилых и нежилых помещений и помещений общего пользования не совпадает с площадью Многоквартирного дома, поскольку лоджии, балконы и шкафы не входят в общую площадь многоквартирных домов.

Заявителем не представлены документы, опровергающие сведения, указанные в Актах о состоянии общего имущества.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК Август ЖКХ» необоснованной.

Члены Комиссии:

С.Е. Муравьев

Т.Л. Новичкова

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.