

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 23692
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 27.08.2018

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:

Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Решетникова Д.Д. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Олимп» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации муниципального образования городское поселение Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 230718/0720426/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 31.07.2018 № Исх-1670/2018гп; от Заявителя – <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), 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 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 доводам жалобы:

1. В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом Конкурса (далее – Многоквартирные дома), отсутствуют сведения о площади земельных участков, входящих в состав Многоквартирных домов.

2. Проект договора, входящий в состав Конкурсной документации, в нарушение требований подпункта 16 пункта 41 Правил не содержит сведений о составе общего имущества собственников, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах, а также порядок изменения такого перечня.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Границы земельного участка не сформированы, в связи с чем подлежит применению часть 4 статьи 69 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области», согласно которой собственники объектов капитального строительства (помещений в них) несут бремя содержания прилегающей территории в пределах 30 метров от границ объектов капитального строительства.

2. Информация о составе общего имущества собственников, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах, а также порядок изменения такого перечня будут указаны после заключения договора.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Комиссией рассмотрено извещение о проведении Конкурса и акты о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах (далее – Акты).

Сведения о площадях земельных участков, входящих в состав Многоквартирных домов, в извещении о проведении Конкурса и Актах отсутствуют.

Перечни обязательных работ содержат следующие работы (услуги): «Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года» и «Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года».

Организатор торгов, в нарушение пункта 38 Правил, не указал в извещении о проведении Конкурса площади земельных участков, на которых расположены Многоквартирные дома.

В Конкурсной документации также не содержится сведений о границах земельных участков, определенных в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области», которые могут быть определены вне зависимости от того, сформирован ли земельный участок.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу пунктов 1 и 2 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом указывается состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, адрес такого дома, а также перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 указанного кодекса.

Комиссией осмотрен проект договора, входящий в состав Конкурсной документации.

Приложения № 1 и 2 к проекту договора, заключаемого по итогам Конкурса, поименованы как: «Состав общего имущества многоквартирного дома №___, расположенного по адресу: Московская область, _____», «ПЕРЕЧЕНЬ обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме___, ___, ___, Московской области», «ПЕРЕЧЕНЬ дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома___, ___, ___, Московской области».

Вместе с тем, приложения № 1 и 2 к проекту договора, заключаемого по итогам Конкурса, не содержат перечня обязательных работ (услуг), а также сведений о составе общего имущества Многоквартирных домов.

Организатор торгов не указал в проекте договора, заключаемого по итогам Конкурса, установленные подпунктом 16 пункта 41 Правил сведения.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Олимп» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского

областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского поселения Солнечногорск Солнечногорского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

Д.Д. Решетникова

А.Б. Прохоров

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.