

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 15016
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.04.2021

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:

<...>;

<...>;

<...>;

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 190221/8934293/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя и представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 30.03.2021 № 9-исх/2021), 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 27.04.2021 до 29.04.2021

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, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В извещении о проведении Конкурса отсутствуют работы и услуги, связанные с санитарным содержанием придомовых территорий, содержащиеся в Конкурсной документации.

2. Конкурсная документация не содержит требований к объемам и качеству каждой из работ и услуг.

3. Извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация содержат недостоверную информацию в отношении земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Все необходимые виды работ перечислены в Конкурсной документации.

2. В перечнях работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечни) указаны все необходимые сведения об объеме, периодичности и стоимости на 1 м² общей площади (руб/мес) и годовой плате каждой из работ и услуг.

3. В извещении о проведении Конкурса указаны сведения о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества, и его кадастровый номер в соответствии с требованиями Правил.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указываются в том числе наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе: 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2 к Правилам. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссией рассмотрены Перечни, входящие в состав Конкурсной документации, содержащие в том числе работы и услуги по санитарному содержанию придомовых территорий.

Комиссией рассмотрено извещение о проведении Конкурса, которое не содержит сведений о работах и услугах по санитарному содержанию придомовых территорий.

Таким образом, в извещении о проведении Конкурса содержится информация, отличная от указанной в Перечнях.

Довод Заявителя обоснован.

2. Перечни не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг (например, количество урн и деревьев).

Объем производимых работ является существенным условием

заключаемого по итогам Конкурса договора управления МКД. Отсутствие указанных сведений приведет, в том числе, к невозможности контроля за выполняемыми победителем Конкурса работами.

Перечни определяют обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливают предмет договора управления общим имуществом собственников помещений в МКД.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 утверждены правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно пункту 2 которых в состав общего имущества включаются, в том числе на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса в состав общего имущества собственников МКД входит земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:97 площадью 27 000 м².

В состав лота входят три многоквартирных дома (Московская область, Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дома № 1, 2, 3). Вместе с тем, три МКД расположены на одном земельном участке с кадастровым номером 50:09:0070102:97.

Таким образом, в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дом № 1, входит земельный участок, который фактический является общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дома № 1, 2.

Согласно пункту 2 Правил предмет конкурса – право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса; объект конкурса – общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация должны содержать, в том числе достоверные сведения, позволяющие определить общее имущество собственников и его площадь.

Организатором торгов доказательств, указывающих, на то, что земельный участок может входить в состав общего имущества собственников помещений всех трех МКД, не представлено.

Довод Заявителя 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.
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 округа Солнечногорск Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

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.