

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 44283
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 23.11.2020

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 Товарищества собственников жилья «Парус» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Электросталь Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Жулябина, д. 27 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 040820/26865785/02 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя – <...>, <...>, по доверенности от 15.01.2020; без участия представителя Организатора торгов, 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 объявленных перерывов

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 (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. По результатам Конкурса управление МКД передано управляющей компании – Муниципальному бюджетному учреждению «Электростальская коммунальная компания». Заявитель считает, что проведение Конкурса в отношении всего МКД (секции 1, 2, 3, 4, 5)

противоречит действующему законодательству, поскольку с момента ввода в эксплуатацию и по настоящее время управление секциями 1, 2 МКД осуществляется Заявителем в соответствии со статьями 44 и 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, секции 3, 4, 5 МКД управляются управляющей организацией. Секции 1, 2 и 3, 4, 5 МКД обслуживаются и эксплуатируются независимо друг от друга на основании разных договоров с ресурсоснабжающими организациями и операторами по работе с ТБО. Право собственности на общее имущество в секциях 1, 2 МКД и расположенный под ними земельный участок зарегистрировано Заявителем в установленном порядке. Объединение секций 1, 2 МКД и секций 3, 4, 5 МКД в один предмет Конкурса нарушает порядок организации и проведения Конкурса, а также жилищные права собственников жилых помещений секций 1, 2 МКД.

2. В извещении о проведении Конкурса указано, что Конкурс проводится на основании пункта 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, который не может быть применен, поскольку в МКД отсутствуют помещения, а также доли в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащие Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

3. В нарушение пункта 38 Правил в Конкурсной документации не указаны характеристики МКД и технические характеристики секций 1, 2 МКД, влияющие на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также некорректно составлен перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, а именно отсутствуют:

- год постройки секций 1, 2 МКД;
- площадь нежилых помещений и помещений общего пользования секций 1, 2 МКД;
- площадь и кадастровый номер земельного участка, на котором расположены секции 1, 2 МКД;
- площадь и кадастровый номер земельного участка, на котором расположены секции 3, 4, 5 МКД;
- в пункте 9 раздела II акта о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, входящего в состав Конкурсной документации (далее – Акт), указано, что МКД не оборудован электроплитами, в то время как все квартиры в секциях 1, 2 МКД оборудованы электроплитами;
- в пункте 7.9.1 перечня обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, однако секции 1, 2 МКД не газифицированы, в них отсутствует газовое оборудование.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатором торгов совершены действия, направленные на исполнение поручения Вице-губернатора Московской области <...> от 21.06.2019 в части обеспечения присвоения МКД двух различных адресов, однако в соответствии с письмом Комитета по архитектуре и

градостроительству Московской области от 22.07.2019 возможность присвоения разных адресов одному объекту – МКД законодательством не предусмотрена. На основании этого Организатором торгов объявлен Конкурс на право управления МКД (секции 1, 2, 3, 4, 5) в соответствии с Правилами.

2. Представителем Организатора торгов на рассмотрении настоящей жалобы 12.11.2020 сообщено, что в МКД имеется доля муниципальной собственности.

3. Представитель Организатора торгов не отрицал отсутствие каких-либо сведений в отношении МКД в Конкурсной документации.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

– собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

– по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

– большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

– собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

– не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

4) в установленном законодательством Российской Федерации градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

Согласно статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, за обеспечение готовности инженерных систем. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Комиссией осмотрена копия постановления главы города Электросталь Московской области от 20.12.2000 № 1349/23, согласно которому жилому дому МЖК секции 1, 2 (1 очередь) по ул. Жулябина присвоен административный номер 27.

Комиссией осмотрена копия постановления Главы города Электросталь Московской области от 30.12.2003 № 87/1, согласно которому секциям 3, 4, 5 жилого дома № 1 (стр) по ул. Жулябина присвоен административный номер 27.

В соответствии с предписанием Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 25.04.2019 № 08ОГ/28-742-39-28-2019 Организатору торгов надлежало в срок до 25.06.2019 принять меры по организации проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления секциями 3, 4, 5 МКД в соответствии с Правилами.

Перечнем поручений по итогам совещания по проблемным вопросам в сфере жилищно-коммунального хозяйства городского округа Электросталь Московской области от 21.06.2019 Организатору торгов поручено обеспечить присвоение МКД двух различных адресов (ул. Жулябина д. 27 кор. 1 и кор. 2).

Комиссией осмотрена копия письма Мособлarquитектуры от 22.07.2019, согласно которому разделение МКД на корпуса не предусматривается, МКД является единым объектом капитального строительства. Правилами присвоения, изменениями и аннулированиями адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 возможность присвоения разных адресов одному объекту не предусмотрена.

Заявителем представлена копия технического заключения по результатам проведенной технической экспертизы по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Жулябина, д. 27 (далее – Экспертиза), в соответствии с которым:

- секции 1, 2 и секции 3, 4, 5 являются отдельно стоящими зданиями;
- проекты зданий разработаны отдельно;
- фундаменты зданий выполнены отдельно;
- капитальные стены у обоих зданий свои;
- техпаспорт на секцию 1, 2 отдельный свой;
- земельные участки секции 1, 2 и секции 3, 4, 5 отдельные;
- квартиры секции 1, 2 оборудованы электрическими плитами и не газифицированы, квартиры секций 3, 4, 5 оборудованы газовыми плитами и подключены.

Данные обстоятельства могут указывать на автономию секций 1, 2 МКД, а значит, на невозможность секций 1, 2 МКД являться предметом Конкурса в соответствии с требованиями пункта 3 Правил.

Принимая во внимание позицию Мособлarquитектуры и учитывая тот факт, что антимонопольный орган не является уполномоченным органом власти по координации деятельности в области архитектуры и градостроительства, Комиссией установлено, что довод о законности

проведения Конкурса в отношении секций 1, 2 МКД является спором о праве, который подлежит разрешению в судебном порядке, и не может быть рассмотрен в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. В силу части 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 38 в извещении о проведении конкурса указывается в том числе основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

Согласно пункту 1 извещения о проведении Конкурса: «Открытый конкурс проводится на основании п.2 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Ни Заявителем, ни Организатором торгов не представлено каких-либо документов, подтверждающих заявленные позиции, в связи с чем Комиссия относится к поступившей от Заявителя и Организатора торгов информации критически и не может принять ее как безусловную.

3. Исчерпывающий перечень сведений, которые подлежат отражению в конкурсной документации, определен пунктом 41 Правил и содержит в том числе:

- акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по форме согласно приложению № 1 Правил;

- 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 Правил. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

В соответствии с 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 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 в том числе:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, 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, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Комиссией осмотрен Акт, в котором отсутствует следующая обязательная для указания информация:

- год постройки секций 1, 2 МКД;
- площадь нежилых помещений и помещений общего пользования секций 1, 2 МКД;
- площадь и кадастровый номер земельного участка, на котором расположены секции 1,2 МКД;
- площадь и кадастровый номер земельного участка, на котором расположены секции 3, 4, 5 МКД.

Сведения о техническом состоянии МКД подлежат указанию в разделе II Акта. Перечень конструктивных элементов, информация о которых подлежит отражению в Акте, определен также приложением № 1 Правил.

Согласно Акту МКД не оборудован электроплитами, в то время как, Экспертизой установлено, что квартиры секции 1, 2 МКД оборудованы электрическими плитами и не газифицированы, квартиры секций 3, 4, 5 МКД оборудованы газовыми плитами и подключены.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса в соответствии с 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».

Комиссией осмотрен Перечень, согласно которому управляющей организации надлежит совершать проверку состояния системы внутридомового газового оборудования и её отдельных элементов:

- наличия свободного доступа к внутридомовому и (или) внутриквартирному газовому оборудованию;
- газопроводов, особенно в местах пересечения с фундаментами, стенами, межэтажными перекрытиями;
- внутренних газопроводов на герметичность;
- состояния окраски и креплений газопроводов;
- герметичности соединений и отключающих устройств.

Учитывая обстоятельства, установленные Комиссией в рамках рассмотрения довода № 1 настоящей жалобы, а также нарушения Организатором торгов порядка размещения информации в отношении общего имущества собственников помещений в МКД (а именно, отсутствие газовых плит у собственников квартир секций 1, 2 МКД, следовательно, и отсутствие необходимости обслуживания такого оборудования), указанный перечень не может считаться корректно составленным.

Конкурсная документация содержит недостоверную информацию, а также не содержит всей обязательной для указания информации. Невладение Организатора торгов какой-либо информацией в отношении имущества МКД не снимает с него обязанности по ее получению и размещению в Конкурсной документации.

Довод Заявителя обоснован.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 07.09.2020, размещенному на сайте www.torgi.gov.ru 07.09.2020, участником Конкурса признан единственный претендент – МБУ «Электростальская коммунальная компания».

Представитель Организатора торгов сообщил, что договор управления МКД между МБУ «ЭКК» и собственниками помещений в МКД на момент рассмотрения настоящей жалобы заключен.

Жалоба Заявителя поступила в Московское областное УФАС России 05.11.2020.

Возможно нарушенные права Заявителя могут быть им восстановлены в судебном порядке.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ТСЖ «Парус» обоснованной.
2. Основания для выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания отсутствуют.
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 Электросталь Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.