

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 37070/23
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 04.10.2023

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 ООО «УК «Капелла» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000006230000000073, лот № 1 (далее – Конкурс, МКД) при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя – <...> (доверенность от 19.05.2023 № 67н), <...> (доверенность от 19.05.2023 № 68н) и представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 11.01.2023 № 11), 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 (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. Организатором торгов допущена ошибка в пункте 1.4 Конкурсной

документации по лоту № 1 в разделе «Предмет конкурса» при указании МКД.

2. Проект договора управления МКД (далее – Договор), входящий в состав Конкурсной документации, не содержит состав общего имущества МКД, заполненный в соответствии с требованиями законодательства.

3. Акты о состоянии имущества собственников помещений в МКД, являющиеся неотъемлемой частью Конкурсной документации (далее – Акты), не содержат некоторые характеристики МКД, предусмотренные Правилами.

4. Организатор торгов разместил в составе Конкурсной документации единый перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечень) на все дома, входящие в лот № 1, в нарушение подпункта 1 пункта 41 Правил.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1. Указанная Заявителем ошибка носит технический характер и была исправлена в Конкурсной документации, размещенной на сайте <https://torgi.gov.ru/new> 15.09.2023.

2-3. Организатор торгов при составлении Конкурсной документации использовал информацию, имеющуюся в открытых источниках (Автоматизированной информационной системе Государственной жилищной инспекции Московской области и на сайте <https://наш.дом.рф/>). Также, для формирования состава общедомового имущества, Организатором торгов был сделан запрос застройщику АО «СЗ ПИК-Регион». Запрос остался без ответа. Без информации, имеющейся только в распоряжении застройщика, работу по определению состава общедомового имущества провести невозможно.

4. Список работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, указанный в Перечне, одинаков для всех МКД. Иные вопросы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД можно будет уточнить перед заключением Договора.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно извещению о проведении Конкурса (в редакции от 15.09.2023) Конкурс проводится в отношении МКД (лот №1), расположенных по адресам: «Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 11; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 14 корп. 1; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 корп. 1».

В соответствии с пунктом 1.4 Конкурсной документации (в редакции от 15.09.2023) предметом Конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами, в том числе МКД, расположенными по адресам: «Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 11; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 14 корп. 1; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 корп. 1» (лот № 1).

На основании пункта 4 информационной карты Конкурса, являющейся неотъемлемой частью Конкурсной документации (в редакции от 15.09.2023), предметом Конкурса является право заключения договоров управления МКД, расположенными по адресам: «Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 11; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16; Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 16 корп. 1» (лот № 1).

В соответствии с пояснениями представителя Организатора торгов МКД, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 14 корп. 1, не является объектом Конкурса.

Таким образом, Организатором торгов в пункте 1.4 Конкурсной документации допущена ошибка.

Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно пункту 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

- 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 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2

Жилищного кодекса Российской Федерации;

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления;

- обязанность управляющей организации заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

Комиссией осмотрен проект Договора, входящий в состав Конкурсной документации.

Проект Договора не содержит информацию о составе и состоянии общего имущества в МКД, указание которой является обязательным в соответствии с пунктом 41 Правил и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

Приложением № 1 Правил установлен перечень сведений, позволяющих определить общее имущество собственников, состоящий из:

- части I «Общие сведения о многоквартирном доме» (25 пунктов);
- части II «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки» (11 пунктов).

Комиссией рассмотрены Акты, I часть которых не содержит ряд сведений в отношении состояния МКД, требуемых Правилами (например, уборочная площадь лестниц, уборочная площадь общих коридоров, уборочная площадь других помещений общего пользования, входящего в состав общего имущества МКД).

Вместе с тем Перечень включает в себя работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе сухую и влажную уборку холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.

Довод Заявителя обоснован.

4. 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.

Согласно подпункту «б» пункта 2 Правил оказания услуг и работ, необходим для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации 03.04.2013 № 290, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в договоре управления многоквартирным домом – в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В силу пункта 3 Правил оказания услуг и работ, необходим для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

- конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

- наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

- наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

- геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, в составе которой содержится единый Перечень в отношении МКД по лоту № 1, общая площадь которых суммирована.

Объем производимых работ является существенным условием заключаемого по итогам торгов Договора. Отсутствие индивидуального Перечня в отношении каждого МКД приведет, в том числе, к невозможности контроля за выполняемыми победителем Конкурса работами.

Перечни определяют обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливают предмет Договора.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «Капелла» 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 Одинцовского городского округа 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.