

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 25470
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 05.07.2021

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),

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, а также извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация содержат недостоверную информацию в отношении земельного участка, входящего в состав общего имущества.

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

Согласно позиции Организатора торгов:

1. В извещении о проведении Конкурса не указаны сведения о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества, и его кадастровый номер в соответствии с решением Московского областного УФАС России по жалобе № 15016. В связи с чем, извещение о проведении Конкурса также не содержит работы и услуги, связанные с санитарным содержанием придомовых территорий.

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.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указываются, в том числе характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

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.

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.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Конкурса, которое в нарушение пункта 38 Правил не содержит сведения о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Решение по жалобе № 15016 не содержит каких-либо выводов о том, что в состав общего имущества собственников помещений в МКД не входят земельные участки. Согласно тексту решения по жалобе № 15016: «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 фактически 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.» «Организатором торгов доказательств, указывающих, на то, что земельный участок может входить в состав общего имущества собственников помещений всех трех МКД, не представлено».

Вопросы, связанные с определением площади земельных участков, должны разрешаться органами местного самоуправления, в том числе с учетом методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр.

Довод Заявителя обоснован.

2. 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.

Объем, стоимость и наименование 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.

Комиссией в ходе рассмотрения настоящей жалобы по существу 05.07.2021 осмотрена экранная поисковая форма информации о Конкурсе, размещенная Организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru.

В разделе «Документы» поисковой формы информации о Конкурсе на момент начала рассмотрения жалобы (05.07.2021 13:00) отсутствовали Перечни в действующей редакции.

Согласно реестру изменений Организатором торгов 05.07.2021 внесены следующие изменения:

Дата и время изменения	Суть изменения
05.07.2021 13:52	уточнение технической документации
05.07.2021 13:46	исправление конкурсной документации

В соответствии с разделом «Детализация» Организатором торгов:

1. 05.07.2021 в 13:46: изменено извещение – «исправление конкурсной документации»; созданы документы извещения: «Новое 5 Извещение.pdf», «Новая 4 Конкурсная документация.pdf», «Новый 1 ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг дом 1.pdf», «Новый 1 ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг дом 2.pdf», «Новый 1 ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг дом 3.pdf»; отредактирована дата подачи заявок – 22.07.2021 14:00, дата подведения итогов – 27.07.2021, дата подписания протокола рассмотрения заявок – 27.07.2021.

2. 05.07.2021 в 13:52: изменено извещение – «уточнение технической документации»; созданы документы извещения: «Новый 1 ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг дом 1.pdf», «Новый 1 ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг дом 2.pdf», «Новый 1 ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг дом 3.pdf».

Таким образом, в ходе рассмотрения Комиссией настоящей жалобы установлено, что Организатором торгов в сроки, установленные законом, и в нарушение пункта 41 Правил не были опубликованы Перечни.

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.