

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 22501
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 15.06.2021

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 Общества с ограниченной ответственностью «Балашиха-Парк» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, дер. Федурново, ул. Авиарембаза, д. 12 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 270421/14352209/02 Лот № 1 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя и 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),

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. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений

в МКД (далее – Акт) не содержит информацию:

- о количестве нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества;
- о площади помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД);
- об уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);
- о лифтовом оборудовании.

2. В перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечень) отсутствуют сведения об объемах выполнения таких работ.

3. Заявителем заключен с застройщиком МКД договор управления МКД от 05.04.2021, в связи с чем Конкурс подлежит отмене.

Согласно позиции Организатора торгов:

1–2. В Конкурсной документации указана необходимая информация о характеристиках МКД на основании документов, имеющихся у Организатора торгов, в том числе на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При этом Конкурсной документацией установлена возможность ознакомления претендента с объектом Конкурса либо направления запроса разъяснений Организатору торгов.

3. У Организатора торгов отсутствовали основания для непроведения или отмены проведения Конкурса в соответствии с требованиями Правил. Заявитель с соответствующим заявлением к Организатору торгов не обращался. На момент публикации извещения о проведении Конкурса 27.04.2021 и на дату рассмотрения настоящей жалобы сведения об управлении МКД в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства отсутствовали и отсутствуют.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. 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 Правил.

Комиссией осмотрен Акт, в котором в нарушение пункта 41 Правил отсутствует информация:

- о количестве нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества;
- о площади помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД);
- об уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки).

Вместе с тем, перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах включают в себя работы по обслуживанию и содержанию указанного имущества.

Информация о наличии лифтового оборудования содержится в разделе

II Акта.

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.

Комиссией осмотрен Перечень, который в нарушение пункта 41 Правил не содержит количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг (например, количество лифтов).

Объем производимых работ является существенным условием заключаемого по итогам торгов договора управления МКД. Отсутствие указанных сведений приведет, в том числе, к невозможности контроля за выполняемыми победителем Конкурса работами.

Перечень определяет обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливает предмет договора управления общим имуществом МКД.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

4. 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.

Оценка документов, поступивших Организатору торгов во время проведения Конкурса, в силу пунктов 17, 19, 28, 29 Правил, возложена на Конкурсную комиссию.

Документов, подтверждающих направление Заявителем Организатору торгов сведений о выборе собственниками помещений в МКД способа управления МКД и его реализации, Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

Каких-либо иных оснований для отказа от проведения Конкурса помимо реализации способа управления МКД собственниками помещений в МКД законодательство не предусматривает.

Довод Заявителя не обоснован.

Жалоба Заявителя поступила в Московское областное УФАС России 07.06.2021.

Процедура вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе состоялась 02.06.2021.

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 ООО «Балашиха-Парк» 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 Балашиха 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.