

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 16280
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.06.2019

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:
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Матаев Д.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 090419/0635885/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 28.05.2019 № 9; от Заявителя – <...>(паспорт гражданина Российской Федерации) и <...>, по доверенности от 18.01.2019 № 50АБ2697320; от <...> – <...>, по доверенности от 01.01.2019; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...>(паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), 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 29.05.2019 по 06.06.2019,

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. В Конкурсной документации отсутствуют следующие сведения:
 - о работах по содержанию котельной;
 - информация о техподполье;
 - об инженерных коммуникациях и оборудовании для предоставления коммунальных услуг, в том числе, о наличии калориферов;
 - условия о невозможности участия и об отстранении управляющей компании, в случае отрицательного решения по ней собственников многоквартирного дома.

При этом, Организатором торгов не учтены решения судов о признании части помещений общим имуществом (решения Раменского городского суда Московской области по делам № 2-4913/2017, № 2-4911/2017 и № 2-1721/2019).

Указанное привело к неправильному расчету тарифа управления многоквартирным домом.

2. Площади помещений многоквартирного дома рассчитаны неверно, в том числе в связи с тем, что Организатором торгов не учтены решения судов (решения Раменского городского суда Московской области по делам № 2-4913/2017, № 2-4911/2017 и № 2-1721/2019).

3. Собственниками помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса, самостоятельно выбран способ управления общим имуществом. Организатору торгов было сообщено о принятом собственниками решении (письмо от 20.05.2019 вх. № 231-10). В силу пункта 39 Правил Организатор торгов должен был оценить поступившие документы и принять соответствующее решение.

4. При проведении Конкурса нарушены требования антимонопольного законодательства, так как в организациях, участвующих в Конкурсе, один и тот же руководитель и учредитель. По мнению Заявителя, указанное свидетельствует об отсутствии конкуренции. При этом, Заявитель не указал нормы, которыми запрещено возможно аффилированным лицам участвовать в одних торгах.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. В Конкурсной документации указаны все имеющиеся сведения об объекте торгов, в том числе с учетом вступивших в законную силу решений судов. В имеющихся у Организатора торгов документах (решения судов, выписки из ЕГРП, информация, представленная с письмом Раменского филиала МОБТИ от 23.05.2011 № 10/344-11) отсутствует информация о техподполье. Довод Заявителя о том, что в составе общего имущества собственников помещений многоквартирного дома не отражено

оборудование котельной опровергается строкой из перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме: «Ремонт и обслуживание конструктивных элементов жилых зданий и внутридомового инженерного оборудования», к которым относится и оборудование внешней и домовой котельной.

2. Достоверность указанных в Конкурсной документации площадей помещений многоквартирного дома также подтверждается приведенным расчетом, основанным на данных государственных органов и решениях судов. Подробно расчеты отражены в письменных пояснениях от 28.05.2019 № 376.

3. В протоколе, представленном собственниками помещений, неправильно произведен расчет общей площади многоквартирного дома, следовательно, неверно указан процент собственников многоквартирного дома, принявших участие в голосовании за выбор управляющей организацией – ООО «Жуковская управляющая компания». Также не представлено подтверждение реализации выбранного собственниками способа управления многоквартирным домом.

4. Условия допуска претендентов определены в соответствии с требованиями Правил. Организатор торгов не вправе вводить дополнительные ограничения для участников Конкурса.

Обществом с ограниченной ответственностью «Алекрус» поддержана позиция Организатора торгов.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Проект договора в соответствии с пунктом 16 Правил и подпунктами 1 и 3 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации должен содержать состав общего имущества многоквартирного дома и 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 указанного кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с постановлением 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 многоквартирного дома 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 (далее - помещения общего пользования), 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).

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома содержит такую работу как «Ремонт и обслуживание конструктивных элементов жилых зданий и внутридомового инженерного оборудования».

Оборудование котельной является внутридомовыми инженерными коммуникациями и оборудованием для предоставления коммунальных услуг.

Ссылок на нормы, по которым оборудование котельной должно быть указано отдельно от остального, Заявителем не приведено, Организатор торгов наличие таких норм отрицает, Комиссией такие нормы не установлены.

Организатором торгов представлено решение Раменского городского суда Московской области от 10.10.2016 по делу № 2-5128/2016, в соответствии с которым нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме общей площадью 1983,4 кв.м (в том числе и помещение крышной котельной) включены в площадь помещений общего пользования собственников многоквартирного дома.

Проект договора содержит все сведения, предусмотренные Правилами и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Правилами не предусмотрено указание в Конкурсной документации условий о невозможности участия и об отстранении управляющей компании, в случае отрицательного решения по ней собственников многоквартирного дома. Заявитель на норму закона, которая, по его мнению, нарушена Организатором торгов, не сослался, жалоба такой нормы не содержит.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 5 пунктом 38 Правил извещение о проведении конкурса должно содержать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров

многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.

Конструктивные и технические параметры многоквартирного дома определены Организатором торгов в соответствии со сведениями, содержащимися в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, решении Раменского городского суда Московской области от 10.10.2016 по делу № 2-5128/2016 и письме Раменского филиала МОБТИ от 23.05.2011 № 10/344-11.

Организатором торгов также приведен расчет общей площади многоквартирного дома, в котором учтены все сведения, содержащиеся в указанных документах.

Заявителем не представлено доказательств, опровергающих указанные в Конкурсной документации цифры.

Письмо филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области (далее – Филиал) от 26.03.2019 № 01-46/3440-исх, на которое ссылается Заявитель, как на документ, которым установлены сведения о наличии техподполья, отличные от данных ЕГРП, не может считаться таким доказательством в силу следующего.

Согласно указанному письму Филиал не наделен полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Кроме того, вопросы выявления и исправления технической ошибки в части статуса объектов недвижимости должны быть разрешены Управлением Росреестра по Московской области, о чем также сообщено в указанном письме.

Заявителем на рассмотрение жалобы представлена страница из акта ввода объекта в эксплуатацию, содержащая иные сведения о площадях многоквартирного дома, заключение ГУ «Мособлгосэкспертиза» от 31.08.2006 № Э-з-442-2006 и решение Раменского суда от 04.10.2017.

Комиссия относится к представленным Заявителем доказательствам критически и не может принять их как безусловные.

Безусловных оснований для признания довода обоснованным не имеется.

3. Согласно пункту 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.

В соответствии с частью 2 статьи 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.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 39 Правил принятие решения об отказе от проведения конкурса по причине выбора и реализации способа управления многоквартирными домами отнесено к полномочиям организатора торгов.

Дата публикации извещения о проведении Конкурса – 09.04.2019.

Дата подведения итогов Конкурса – 21.05.2019.

20.05.2019 Организатором торгов получены документы, которые могут указывать на выбор и реализацию способа управления многоквартирным домом собственниками помещений.

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

Действий, направленных на оценку представленных документов, Организатором торгов (Конкурсной комиссией) совершено не было.

Довод Заявителя обоснован.

4. Пунктом 4 Правил определены следующие принципы проведения конкурса:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Правила не содержат такого основания для отказа участнику в допуске к участию в торгах как «тот же генеральный директор, что и у другого претендента».

Заявитель на норму закона, которая, по его мнению, нарушена Организатором торгов, не сослался.

Довод Заявителя не 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 поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

Д.А. Матаев

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.