

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 20165
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 27.05.2020

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:
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;
Радченко Д.А. – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Ла-У Е.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) 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 № 270320/8934293/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя и представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 02.03.2020, 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 нарушение пункта 40 Правил Организатор торгов не уведомил о проведении Конкурса собственников помещений в МКД и иных лиц,

владеющих помещениями в МКД в предусмотренный законодательством срок.

2. В извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации отсутствует обязательная для указания информация о характеристиках МКД (площадь общего имущества, площадь земельного участка, уборочная площадь лестниц, уборочная площадь общих коридоров, уборочная площадь других помещений общего пользования, кадастровый номер земельного участка), о перечне подлежащих выполнению обязательных работ и услуг, периодичности их выполнения, стоимости каждой работы и услуги.

3. Собственниками помещений в МКД самостоятельно выбран способ управления общим имуществом и заключены договоры с управляющей компанией ООО «Компания «ПОМТЕХНОЛОГИЯ». Необходимый комплект документов был передан в Главное управление «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатором торгов были осуществлены действия, направленные на уведомление собственников помещений МКД о проведении Конкурса, о чем составлены акты о размещении уведомления собственников помещений в МКД о дате проведения Конкурса.

2. Сведения о характеристиках объекта Конкурса отсутствуют в Конкурсной документации, поскольку Организатор торгов не владеет данной информацией. Застройщиком информация о характеристиках МКД Организатору торгов не передавалась.

3. Решение о проведении Конкурсов принято конкурсной комиссией в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, а процедура организации Конкурсов проводится согласно Правилам. Сведения о реализации собственниками помещений в МКД права по выбору способа управления МКД Организатору торгов не поступали.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, – на досках объявлений, размещенных во всех

подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Комиссией осмотрены копии Актов, согласно которым 31.03.2020 уведомление о проведении Конкурса составлено и размещено на дверях подъездов МКД.

Комиссией осмотрена копия уведомления о проведении Конкурса, содержащего в том числе сведения о номере извещения опубликованной Конкурсной документации на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

Довод Заявителя не обоснован.

2. 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;
- наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

Комиссией рассмотрены извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация, размещенные Организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru.

Согласно пункту I раздела 3.1 части 3 Конкурсной документации сведения о:

- площади помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);
- уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);
- уборочной площади общих коридоров;
- уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);
- площади земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД;
- кадастровом номере земельного участка (при его наличии) отсутствуют.

Вместе с тем, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием периодичности их выполнения, стоимости на 1 кв.м. общей площади и годовой платы установлен разделом 3.2 Конкурсной документации.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с пунктом 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.

Документальных подтверждений направления Организатору торгов сведений о выборе и реализации способа управления МКД Заявителем на рассмотрении жалобы не представлено, к жалобе не приложено.

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.

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

Сведения, указанные в пункте 39 Правил, о выборе и реализации способа управления МКД Организатору торгов Заявителем не направлялись, в связи с чем у Организатора торгов отсутствуют основания для принятия решения в соответствии с пунктом 39 Правил.

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 округа Солнечногорск Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Д.А. Радченко

Е.А. Ла-У

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.