

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 39423/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 01.11.2022

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:

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами (далее – МКД), извещения о проведении торгов размещены на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 010922/8934293/01, 010922/8934293/02, 010922/8934293/03, 010922/8934293/04, 010922/8934293/05, 010922/8934293/06 (далее – Конкурсы), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 16.09.2022); без участия Заявителя, 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 Конкурсов 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. Организатор торгов не в полном объеме указал информацию о местоположении объектов Конкурсов на сайте torgi.gov.ru.

2. Организатор торгов указал информацию о детальном местоположении объектов Конкурсов с ошибками.

3. В характеристиках объектов Конкурсов и Конкурсной документации отсутствует техническая часть.

4. Даты проведения Конкурсов в извещениях о проведении торгов (далее – Извещения) указаны с ошибкой.

5. Не указаны кадастровые номера земельных участков, входящих в состав общего имущества каждого многоквартирного дома.

6. Площади жилых и нежилых помещений, помещений общего пользования указаны неверно.

7. Организатор торгов не уведомил всех собственников и нанимателей помещений МКД о проведении Конкурсов.

8. В Конкурсной документации отсутствуют перечни работ и услуг, предусмотренные Правилами.

9. В Актах описания общего имущества МКД (далее – Акты) неверно указана характеристика напольного покрытия – «дощатые полы».

10. В Актах указано отсутствие электроплит в МКД при фактическом их наличии.

11. В Актах не указано количество оконных и дверных проемов, особенности конструкций и материалов конструкций окон и дверей.

12. В Актах не указано количество лифтов в МКД.

13. В Акте МКД, расположенных по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Подолино, ул. Беговая, д. 10, 12, 14, отсутствуют мусоропроводы.

14. В Актах отсутствуют общие площади зданий.

15. В Актах отсутствует количество лестниц и уборочная площадь.

16. Утвержденный Организатором торгов тариф на содержание каждого МКД с разными конструктивными характеристиками в одном жилом комплексе ограничивает число потенциальных участников Конкурсов.

17. МКД, расположенные на территории одного жилого комплекса, разделены на 6 лотов.

18. Проект договора управления МКД, входящий в состав Конкурсной документации, не заполнен в соответствии с требованиями законодательства.

Организатор торгов с доводами жалобы согласился и пояснил, что принял решение о внесении необходимых изменений в Конкурсную документацию. Изменения были опубликованы на сайте torgi.gov.ru.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно подпункту 4 пункта 4 Правил Конкурс проводится на основе принципа доступности информации о его проведении и обеспечения открытости его проведения.

Аналогичные принципы закреплены в пункте 3 Регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, утвержденного приказом Минкомсвязи России от 03.06.2015 № 195 (далее – Регламент).

Пунктом 32 Правил определено, что информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

В соответствии с пунктом 35 Правил информация о проведении конкурса, размещенная на официальном сайте, должна быть доступна для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Комиссией осуществлены действия для поиска Конкурсов в соответствующем разделе сайта torgi.gov.ru (ЖКХ) с использованием стандартных инструментов сайта и вводе в соответствующей графе «Местоположение имущества» слов «Московская область».

Поиск Конкурсов затруднен, поскольку в результате заданных параметров отражается 1190 лотов.

Комиссией осмотрена информация о Конкурсах, размещенная под реестровыми номерами 010922/8934293/01, 010922/8934293/02, 010922/8934293/03, 010922/8934293/04, 010922/8934293/05, 010922/8934293/06.

Вкладка общие сведения содержит графу «Местоположение», в которой имеется информация только о субъекте, в котором расположены многоквартирные дома – Московская область. Иной информации о предметах Конкурсов в графе «Местоположение» не имеется.

Графа «Детальное местоположение» содержит полную информацию об адресах многоквартирных домов:

- «с.п. Кутузовское, д. Подолино, ул. Солнечная, дома № 1, 3, 5»;
- «Солнечногорский р-н. с.п. Кутузовское, д. Подолино. ул. Лесная, д. 2, д. 4, д. 6, д. 8»;

- «Солнечногорский р-н, с.п. Кутузовское, д. Подолино, ул. Некрасова, д. 8»;
- «Солнечногорский р-н, с.п. Кутузовское, д. Подолино, ул. Солнечная, д. 4»;
- «Солнечногорский р-н. с.п. Кутузовское, д. Подолино, ул. Беговая, д. 14»;
- «Солнечногорский р-н, с.п. Кутузовское, д. Подолино, ул. Беговая, д.10, д.12».

Раздел сайта torgi.gov.ru «Поиск» не содержит графы «Детальное местоположение», а поиск по названию и содержанию размещенных Организатором торгов документов не предусмотрен функционалом сайта.

Таким образом, поиск Извещений на сайте torgi.gov.ru без информации о номере извещения трудноосуществим и исходя из заполненных Организатором торгов граф возможен только последовательным перебором всех размещенных в Московской области конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

При таких условиях оснований полагать, что Организатором торгов соблюдены принципы доступности информации о проведении Конкурсов и обеспечения открытости его проведения, не имеется.

Организатором торгов нарушены требования пункта 4 Правил и пункта 3 Регламента.

Довод Заявителя обоснован.

2. Пунктом 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается, 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.

Согласно статье 1 Закона Московской области от 28.12.2018 № 246/2018-ОЗ «Об организации местного самоуправления на территории Солнечногорского муниципального района» объединены территории городского поселения Андреевка, городского поселения Менделеево, городского поселения Поварово, городского поселения Ржавки, городского поселения Солнечногорск, сельского поселения Кривцовское, сельского поселения Кутузовское, сельского поселения Луневское, сельского поселения Пешковское, сельского поселения Смирновское, сельского поселения Соколовское без изменения границ территории Солнечногорского муниципального района.

В состав территории Солнечногорского муниципального района входят территории города, рабочих поселков и сельских населенных пунктов, не являющихся муниципальными образованиями.

Муниципальное образование, образованное путем вышеуказанного изменения состава территории Солнечногорского муниципального района, наделено статусом городского округа.

Статьей 2 Закона Московской области от 27.03.2019 № 39/2019-ОЗ «Об отнесении города Солнечногорск Солнечногорского района Московской области к категории города областного подчинения Московской области, упразднении Солнечногорского района Московской области и внесении изменений в Закон Московской области «Об административно-территориальном устройстве Московской области» установлено упразднение административно-территориальной единицы Московской области – Солнечногорский район Московской области.

Комиссией рассмотрены Извещения, согласно которым в адресах объектов Конкурсов указаны упраздненные сельское поселение Кутузовское и Солнечногорский район, а именно:

- в заглавии документа;
- в пункте 4 – характеристики объекта Конкурса;
- в пункте 6 – размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Организатор торгов указал недостоверные адреса многоквартирных домов в графе «Детальное местоположение» и Извещениях.

Довод Заявителя обоснован.

3. Требования к содержанию Извещения установлены пунктом 38 Правил.

Требования к содержанию Конкурсной документации установлены пунктом 41 Правил.

Пункты 38 и 41 Правил не содержат требований о размещении организатором торгов какой-либо технической документации в отношении многоквартирных домов, являющихся объектами конкурса, в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Согласно пункту 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе:

- место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;
- место, дата и время проведения конкурса.

Комиссией осмотрены Извещения, размещенные Организатором торгов в электронной форме на сайте torgi.gov.ru (вкладка – «Документы», тип документа – «Извещение», описание – «не действующая редакция», дата добавления – 22.09.2022), которые содержат следующую информацию:

- пункт 12 Извещений – «Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: Конверты с заявками на участие в конкурсе будут вскрыты по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 2, каб. 219 (Администрация городского округа Солнечногорск Московской области) «26» октября 2022 года в 14 ч. 00 мин.»;

- пункт 13 Извещений – «Место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: Рассмотрение заявок на участие в конкурсе будет осуществляться по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 2, каб. 219 (Администрация городского округа Солнечногорск Московской области) начиная с момента окончания процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе до 13 ч. 50 мин. «28» октября 2022 года»;

- пункт 14 Извещений – «Место, дата и время проведения конкурса: Конкурс будет проводиться по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 2, каб. 219 (Администрация городского округа Солнечногорск Московской области) «28» октября 2022 года в 14 ч. 00 мин.».

Довод Заявителя не обоснован.

5. В соответствии с требованиями Правил Извещения должны содержать информацию о кадастровых номерах (при его наличии) и площадях земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

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 включается, в том числе земельный участок, 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.

Извещения и Конкурсная документация должны содержать, в том числе достоверные сведения, позволяющие определить общее имущество собственников и его площадь.

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.

Извещения в нарушение пункта 38 Правил не содержат сведений о площадях земельных участков, входящих в состав общего имущества.

Довод Заявителя обоснован.

6. В соответствии с требованиями Правил Извещения должны содержать информацию о площадях жилых помещений, нежилых помещений и помещений общего пользования.

Информация о площадях жилых помещений, нежилых помещений и помещений общего пользования содержится в пункте 4 Извещений – характеристики объекта Конкурса.

Документы, безусловно подтверждающие, что Организатор торгов неверно указал площади, Заявителем не представлены.

Довод Заявителя не обоснован.

7. Доводу дана оценка в полном объеме в рамках рассмотрения жалобы № 39978/22.

8. Доводу дана оценка в полном объеме в рамках рассмотрения жалобы № 39978/22.

9. 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.

Согласно требованиям Правил Акт должен содержать информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, включая описание элементов общего имущества многоквартирного дома (материал, конструкция или система, отделка и прочее), в том числе информацию о напольном

покрытии в МКД.

Документы, безусловно подтверждающие, что в местах общего пользования всех МКД полы покрыты керамогранитной напольной плиткой, Заявителем не представлены.

Довод Заявителя не обоснован.

10. В соответствии с требованиями Правил Акт должен содержать информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, включая описание элементов общего имущества многоквартирного дома (материал, конструкция или система, отделка и прочее), в том числе информацию в отношении механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

Документы, безусловно подтверждающие наличие электроплит во всех МКД, Заявителем не представлены.

Довод Заявителя не обоснован.

11. Согласно требованиям Правил Акт должен содержать информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, включая описание элементов общего имущества многоквартирного дома (материал, конструкция или система, отделка и прочее), в том числе информацию о проемах, окнах и дверях в МКД.

Комиссией осмотрены Акты, размещенные Организатором торгов в электронной форме на сайте torgi.gov.ru (вкладка – «Документы», тип документа – «Другое», описание – «акт общего имущества», дата добавления – 22.09.2022), которые не содержат какие-либо характеристики проемов, окон и дверей в МКД.

Довод Заявителя обоснован.

12. Согласно требованиям Правил Акт должен содержать информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, включая описание элементов общего имущества многоквартирного дома (материал, конструкция или система, отделка и прочее), в том числе в отношении механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

Документы, безусловно подтверждающие наличие установленного количества лифтов во всех МКД, Заявителем не представлены.

Довод Заявителя не обоснован.

13. Документы, безусловно подтверждающие отсутствие мусоропроводов в МКД, расположенных по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Подolino, ул. Беговая, д. 10, 12, 14, Заявителем не представлены.

Довод Заявителя не обоснован.

14. В соответствии с требованиями Правил Акт должен содержать информацию о площади многоквартирного дома с лоджиями, балконами,

шкафами, коридорами и лестничными клетками.

В нарушение требований Правил Акты не содержат сведения о площади многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками.

Довод Заявителя обоснован.

15. В соответствии с требованиями Правил Акт должен содержать информацию о количестве лестниц, уборочной площади общих коридоров и уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

В нарушение требований Правил Акты не содержат сведения о количестве лестниц, уборочной площади общих коридоров и уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

Довод Заявителя обоснован.

16-17. Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате

осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

В соответствии с письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 жалоба, принятая контролирующим органом к рассмотрению, не подлежит рассмотрению по существу, в том числе, в случае, если в жалобе, поданной лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, обжалуются действия (бездействие), не связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Заявителем не представлено документов и сведений, свидетельствующих о нарушении Организатором торгов порядка организации и проведения Конкурсов в части утверждения тарифов на содержание МКД и формирования МКД в лоты.

Установить факт ограничения конкуренции при проведении Конкурсов вследствие утверждения Организатором торгов тарифов на содержание МКД, а также формирования Организатором торгов в лоты МКД, расположенных на территории одного жилого комплекса, в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, не представляется возможным.

18. На основании пункта 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.

Комиссией осмотрен проект договора управления МКД, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации, который не содержит сведения, указание которых является обязательным в соответствии с пунктом 41 Правил и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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.