

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 38601
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 02.10.2020

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;

Ла-У Е.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Толстобров И.С. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Юит-Сервис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Жуковский Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 130720/4992970/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя – <...>, по доверенности от 01.06.2020 № 40, <...>, по доверенности от 02.12.2019 № 89; Организатора торгов – <...>, по доверенности от 14.09.2020 № 68, 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 (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 Заявителя:

1. В Конкурсной документации Организатор торгов указал площадь

земельного участка (7 945 м²) без определения площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся предметом Конкурса (далее – МКД).

2. Организатор торгов не указал в перечне работ и услуг по содержанию общего имущества работы по обслуживанию систем СКУД и АПС, несмотря на то, что соответствующее оборудование имеется в МКД.

3. В Конкурсной документации, а именно, в проекте договора управления МКД, не указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. Приложение № 2 к проекту договора не содержит требований к объемам и качеству работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатором торгов корректно внесены сведения в Конкурсную документацию в отношении площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД – 7 945 м².

2. Перечень работ и услуг (приложение № 4 Конкурсной документации) сформирован Организатором торгов из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

3. Проект договора управления МКД, входящий в состав Конкурсной документации, содержит необходимые сведения в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. В приложении № 2 к проекту договора указано в примечаниях, что столбцы 4,5 заполняются при подготовке проекта договора Организатором торгов по итогам проведения Конкурса.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил 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.

В соответствии с постановлением Правительства 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 включаются 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;

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежит указанию в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, в соответствии с приложением № 1 Правил.

Комиссией рассмотрено приложение № 1 к извещению о проведении Конкурса, в соответствии с которым площадь земельного участка (кв.м) – 7945 м².

Комиссией рассмотрен акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса (приложение № 1 к Конкурсной документации), согласно которому площадь земельного участка, на котором стоит дом и прилегающая территория – 7945 м².

Организатор торгов представил скан-копию технического паспорта МКД, согласно которому площадь земельного участка (фактическая и по документам) составляет 7945 м².

Документальных доказательств, опровергающих данный факт, Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно подпункту 4 пункта 4.1 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 Правил. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

В пункте 10 раздела II «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки» акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса, Организатором торгов указано наличие систем АПС и СОУЭ (2 шт.) и система СКУД (2 шт.).

Работы и услуги по обслуживанию указанных систем в перечне работ и услуг отсутствуют.

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, какие-либо работы и услуги по обслуживанию систем АПС и СКУД также отсутствуют. Заявителем данный факт подтвержден.

Норма, которая нарушена Организатором торгов при формировании перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, Заявителем не приведена.

На норму закона, регламентирующую порядок определения Организатором торгов иных работ и услуги в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, не входящих в минимальный перечень услуг и работ, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, Заявитель не сослался.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, 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:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) 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;

3) 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;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Согласно пункту 76 Правил участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента.

Пунктом 83 Правил определено, что организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом указываемая в договоре управления многоквартирным домом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 Правил, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой определен по итогам конкурса, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с пунктами 76 и 78 Правил.

Комиссией осмотрен проект договора управления МКД, имеющий следующие примечания: «столбцы 4, 5 заполняются при подготовке проекта договора организатором конкурса по итогам проведения открытого конкурса».

Таким образом, указать размер платы за содержание и обслуживание МКД в проекте договора до проведения торгов невозможно.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Юит-Сервис» необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Е.А. Ла-У

И.С. Толстобров

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.