

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 48016
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.12.2021

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:
<...> – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;
<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Компания «Промтехнология» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – 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 № 190221/8934293/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 28.09.2021 № 28/09-2021); представителя Организатора торгов; жителей МКД, 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 извещении о проведении Конкурса отсутствуют работы и услуги, связанные с санитарным содержанием придомовых территорий, содержащиеся в Конкурсной документации.

2. Конкурсная документация не содержит требований к объемам и качеству каждой из работ и услуг.

3. Извещение о проведении Конкурса не содержит информацию в отношении земельного участка, входящего в состав общего имущества.

4. В Конкурсной документации отсутствует информация о наличии двух лифтов в каждой секции МКД и ИТП.

Согласно позиции Организатора торгов в соответствии с предписанием по жалобе № 37467 от 04.10.2021 внесены изменения в извещении о проведении Конкурса и Конкурсную документацию.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указываются, в том числе наименования работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

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 осмотрены Перечни, входящие в состав Конкурсной документации, содержащие в том числе работы и услуги по санитарному содержанию придомовых территорий.

Комиссией рассмотрено извещение о проведении Конкурса от 19.10.2021, которое не содержит наименований работ и услуг по санитарному содержанию придомовых территорий, указанных в Конкурсной документации.

Таким образом, в извещении о проведении Конкурса содержится информация, отличная от указанной в Конкурсной документации.

Довод Заявителя обоснован.

2. Перечни не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг (например, количество лифтов).

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

выполняемыми победителем Конкурса работами.

Перечни определяют обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливают предмет договора управления общим имуществом собственников помещений в МКД.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. 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, а также наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

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 включаются, в том числе 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.

Извещение о проведении Конкурса 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.

Комиссией рассмотрено извещение о проведении Конкурса, которое в нарушение пункта 38 Правил не содержит сведения о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Вместе с тем, акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД содержат следующие сведения:

- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД – 2030;
- кадастровый номер земельного участка (при его наличии) – 50:09:0070102:97.

В состав лота входят три многоквартирных дома (Московская область, Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дома № 1, 2, 3). Вместе с тем, три МКД расположены на одном земельном участке с кадастровым номером 50:09:0070102:97.

Таким образом, в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дом № 1, входит земельный участок, который фактически является общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дома № 1, 2.

В извещении о проведении Конкурса содержится информация, отличная от указанной в Конкурсной документации, а Организатором торгов доказательств, указывающих, на то, что земельный участок может входить в состав общего имущества собственников помещений всех трех МКД, не представлено.

Довод Заявителя обоснован.

4. 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, утвержденной приложением № 1 к Правилам.

Согласно утвержденной форме указанный акт должен содержать, в том числе раздел II «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки», учитывая такие конструктивные элементы многоквартирного дома, как лифт и внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг (их описание и техническое состояние).

Комиссией рассмотрен акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, в котором отсутствует какая-либо информация о лифтах (их количестве, описании и техническом состоянии) и ИТП.

Документов, подтверждающих наличие указанного имущества в МКД, Заявителем не представлено. Вместе с тем, Организатор торгов не отрицал

наличие такого имущества в МКД.

Организатором торгов нарушен пункт 41 Правил при составлении акта общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося неотъемлемой частью Конкурсной документации.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ООО «Компания «Промтехнология» 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.