

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 15960
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.04.2021

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:

<...>;

<...>;

<...>,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Спрут» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 11, 12 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 120321/14352209/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя – <...> (доверенность от 01.12.2020 № 29), представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 11.03.2021 № Д46/21), 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 перечнях работ и услуг по содержанию и ремонту общего

имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечни) отсутствуют сведения о периодичности и объемах выполнения таких работ.

2. В проекте договора управления, входящего в состав Конкурсной документации, отсутствует информация о составе общего имущества МКД.

3. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Акты) содержат недостоверную информацию в отношении земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Информация о периодичности и объемах выполнения работ указаны в Перечнях в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

2. В составе Конкурсной документации указана необходимая информация о характеристиках МКД на основании документов, имеющихся у Организатора торгов, в том числе на основании разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. При этом Конкурсной документацией установлена возможность ознакомления претендента с объектом Конкурса либо направления запрос разъяснений Организатору торгов.

3. При указании сведений в отношении кадастрового номера земельного участка, входящего в состав общего имущества, Организатор торгов основывался на имеющихся документах (разрешение на ввод объектов в эксплуатацию) и информации Единого государственного реестра недвижимости.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. 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;

– 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 рассмотрены Перечни, согласно которым в отношении ряда работ и услуг определена периодичность «по мере необходимости». Аналогичная периодичность применяется в Постановлении Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и по смыслу соответствует

определенным Организатором торгов работам и услугам, например: «при выявлении нарушений», «устранение выявленных неисправностей», «в случае выявления повреждений и нарушений», «при наличии угрозы», «при выявлении засоров».

Вместе с тем, Перечни не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг (например, количество урн и деревьев).

Объем производимых работ является существенным условием заключаемого по итогам торгов договора управления многоквартирным домом. Отсутствие указанных сведений приведет, в том числе, к невозможности контроля за выполняемыми победителем торгов работами.

Перечень определяет обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливает предмет договора управления общим имуществом Многоквартирного дома.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 16 пункта 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.

Согласно статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Комиссией осмотрен Проект договора, пунктом 1.2 которого определены характеристики многоквартирного дома и состав общего имущества, а согласно пункту 1.3: «В состав общего имущества многоквартирного дома входят: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства».

Проект договора содержит сведения, указание которых является обязательным в соответствии с пунктом 41 Правил и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя не обоснован.

3. 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.

В соответствии с пунктом 23 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 11, кадастровый номер земельного участка – 50:15:0040502:423 площадью 71 590 м².

В соответствии с пунктом 23 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 12, кадастровый номер земельного участка – 50:15:0040502:423 площадью 71 590 м²:

В состав лота входят два идентичных многоквартирных дома (Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 11 и д. 12). Вместе с тем, оба МКД расположены на одном земельном участке с кадастровым номером 50:15:0040502:423.

Таким образом, в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 11, входит земельный участок, который фактический является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 12.

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.

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

Организатором торгов доказательств, указывающих, на то, что земельный участок может входить в состав общего имущества собственников помещений в обоих МКД, не представлено.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ООО «УК «Спрут» 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 Балашиха 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.