

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 45922
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 26.11.2021

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 «Победа-Комфорт» (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 многоквартирным дом, расположенным по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, д. 31 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 151021/0924025/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 11.11.2021); представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 16.02.2021 № 48), 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), после объявленного перерыва с 22.11.2021 до 26.11.2021

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. Конкурсная документация содержит неполные и недостоверные сведения в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, а также работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса, а именно неверно указано следующее:

- кадастровый номер МКД;
- площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД);
- площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД);
- МКД оборудован ИТП, указание в акте общего имущества «отопление от внешних котельных» неверно;
- количество лифтов.

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

3. Организатором торгов в нарушение Правил в Конкурсной документации установлено требование о представлении в составе заявки платежного поручения с отметкой банка об оплате (оригинальной выписки из банка) и квитанции об оплате обеспечения заявки.

4. Организатором торгов неправомерно установлены требования о заверении документов, входящих в состав заявки, нотариально и в соответствии с ГОСТ Р 7-0.97-2016.

5. В нарушение пункта 40 Правил Организатор торгов не уведомил о проведении Конкурса собственников помещений в МКД, иных лиц, владеющих помещениями в МКД, в предусмотренный законодательством срок. В качестве подтверждения Заявителем представлен акт от 11.11.2021.

6. Проект договора управления МКД, входящий в состав Конкурсной документации, не содержит состав общего имущества, заполненный в соответствии с требованиями законодательства.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Относительно доводов № 1, 2, 6 – Организатор торгов при составлении Конкурсной документации руководствовался разрешением на ввод в эксплуатацию и данными, представленными действующей управляющей организацией – Заявителем. Другие документы относительно общего имущества собственников помещений в МКД, его количества у Организатора торгов отсутствуют.

2. Относительно доводов № 3, 4 – Организатором торгов установлено требование о нотариальном заверении документов, выданных государственными органами, и иных документов, представляемых претендентами на участие в Конкурсе в составе заявки, согласно с ГОСТ Р 7-0.97-2016, поскольку Правила не регламентируют порядок удостоверения документов.

3. Относительно довода № 6 – Организатором торгов были осуществлены действия, направленные на уведомление собственников помещений МКД о проведении Конкурса, о чем составлен акт о выполнении

мероприятий по информированию собственников помещений, а также лиц, принявших от застройщика помещений в МКД от 19.10.2021.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно пункту 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (по форме приложения № 1 к Правилам).

Комиссией рассмотрено извещение о проведении Конкурса, Конкурсная документация, документы, содержащие сведения в отношении имущества МКД, и установлено следующее.

Имущество в МКД	Сведения в Конкурсной документации	Сведения в документах, представленных ООО «Победа-Комфорт» и направленных Организатору торгов	Сведения в разрешении на ввод МКД в эксплуатацию от 23.06.2021 № RU-50-18712-2021	Результат
1. Кадастровый номер МКД	50:20:0030107:36	50:20:0030107:36	Отсутствуют	Неверно. Согласно сведениям официального сайта Росреестра кадастровый номер МКД – 50:20:0030107:1133 (присвоен 14.08.2021).
2. Площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД)	1389,4 м ²	1388,50 м ²	Отсутствуют. 1389,4 м ² является площадью только встроенно-пристроенных помещений	Данные требуют уточнения, так как согласно документации застройщика в МКД имеется индивидуальная хозяйственная кладовая площадью 599 м ²
3. Площадь помещений общего пользования	8272,4 м ²	5714,70 м ²	8272,4 м ² является общей площадью нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в	Неверно

			многоквартирном доме	
4. Отопление от внешних/внутренних котельных	Отопление от внешних котельных	Отсутствуют	Отсутствуют	Верно. Наличие ИТП в МКД не позволяет считать, что дом отключен от централизованного отопления, поскольку источником тепловой энергии остаются сети центрального отопления
5. Количество лифтов	В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД – 9 шт.; В пункте 18.8 перечня работ и услуг – 6 шт.	9 шт.	9 шт.	Неверно

В нарушение требований пункта 41 Правил Конкурсная документация содержит недостоверные сведения в отношении общего имущества собственников помещений в МКД.

Довод Заявителя обоснован.

2. 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 работ и услуг, входящие в состав Конкурсной документации.

Ряд работ и услуг, указанных в перечнях не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг, а именно:

– пункт 12 работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему

- имуществу в многоквартирном доме – не указано количество окон и дверей;
- пункт 14 работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов – не указано количество систем;
 - пункт 15 Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах - не указано количество систем;
 - подпункт 15.1 проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) – не указано количество такого оборудования;
 - подпункт 15.3. контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). – не указано количество контрольно-измерительных приборов;
 - подпункт 15.4 восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. – не указано количество приборов;
 - пункт 16 работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах – не указано количество систем;
 - пункт 17 работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме – не указано количество такого оборудования;
 - подпункт 17.3. проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения - не указано количество устройств;
 - подпункт 17.4 техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования – не указано количество таких систем;
 - подпункт 17.5 контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации – не указано их количество;
 - подпункт 21.2 очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома – не указано количество урн и контейнерных площадок;

– подпункт 23.1. работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения – не указано количество пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения;

– подпункт 23.2 работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния системы пожаротушения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты – не указано количество систем и средств.

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.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с пунктом 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя, в том числе документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Аналогичное требование содержит пункт 3.3.1 Конкурсной документации.

Согласно пункту 4.5.3 Конкурсной документации факт внесения претендентом денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе подтверждается платежным поручением (квитанцией в случае наличной формы оплаты) с отметкой банка об оплате.

В соответствии с пунктом 18 Правил основанием для отказа допуска к участию в конкурсе является, в том числе непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений.

Пунктом 4.5.4 Конкурсной документации определено, что в случае отсутствия в составе заявки платежного поручения (квитанции об оплате, оригинальной выписки из банка) с отметкой банка об оплате, претенденту, подавшему соответствующую заявку, отказывается в допуске к участию в конкурсе в соответствии с пунктом 1.6. Конкурсной документации.

Установленное Конкурсной документацией требование не противоречит Правилам.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Порядок заверения документов в составе заявки на участие в Конкурсе Правилами не установлен.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация.

Согласно пункту 3.5.3 Конкурсной документации верность копий документов, предоставляемых в составе заявки на участие в конкурсе, должна быть подтверждена печатью и подписью уполномоченного лица, если иная форма заверения не была установлена нормативными правовыми актами

Российской Федерации.

Пунктом 12 раздела I.4 «Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе, образцы форм и документов для заполнения претендентами» Конкурсной документации установлено, что копии документов должны быть заверены должным образом. Копии документов, выданных государственными органами (свидетельства, лицензии) заверяются нотариально. Копии документов организации-претендента должны быть заверены в соответствии с ГОСТ Р 7.0.97-2016 (утвержден Приказом Росстандарта от 08.12.2016 № 2004-ст).

Организатор торгов вправе включить в Конкурсную документацию отдельные уточнения, не оговоренные в Правилах, при этом такие уточнения должны быть публичны, доступны для ознакомления и не должны быть избыточными.

Требование к порядку удостоверения документов, входящих в состав заявки на участие в Конкурсе, установлено Организатором торгов правомерно.

Довод Заявителя не обоснован.

5. 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 осмотрена копия акта о размещении извещения о возобновлении проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД от 19.08.2021, согласно которому собственники помещений МКД были уведомлены о проведении Конкурса объявлениями, размещенными в вестибюлях МКД (подъезд 1, 2), и на информационных стендах, расположенных на придомовой территории МКД.

Комиссией осмотрена копия акта о размещении информации о проведении Конкурса от 19.10.2021.

Комиссией осмотрена копия акта об отсутствии информации о

проведении Конкурса в соответствии с пунктом 40 Правил от 11.11.2021.

Представленная Заявителем и Организатором торгов информация противоречит друг другу, в связи с чем Комиссия относится к поступившей информации критически и не может принять ее как безусловную.

6. 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.

Комиссией осмотрен Проект договора, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации, содержащий следующую информацию: «*В имеющихся клетках «галочкой» выделяются те объекты, которые входят в состав Общего имущества многоквартирного дома.».

Согласно требованиям подпункта 16 пункта 41 Правил и статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации указанные сведения должны быть размещены Организатором торгов в проекте договора управления многоквартирным домом.

Проект договора 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 ООО «Победа-Комфорт» 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 Одинцово 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.