

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 3362
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 19.02.2019

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 – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Решетникова Д.Д. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 281218/3301671/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 13.02.2019 № 213/235; от Заявителя – <...> (паспорт гражданина Российской Федерации); от Общества с ограниченной ответственностью УК «ДОМС-Одинцово» – <...>, по доверенности от 18.02.2019 № 2, и <...>, по доверенности от 18.02.2019 № 3, 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 18.02.2019 по 19.02.2019,

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

направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов, в нарушение подпункта 4 пункта 40 Правил, не разместил уведомления о дате проведения Конкурса в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом), в установленный срок.

2. Извещение о проведении Конкурса (далее – Извещение) не содержит сведений об основании проведения Конкурса.

3. В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся предметом Конкурса (далее – Многоквартирный дом, Акт) указано, что машиноместа в подземной автостоянке не входят в состав общего имущества собственников.

4. В Акте отсутствует информация об офисных помещениях, расположенных на первом этаже Многоквартирного дома.

5. Пункт 25 Акта содержит неверный кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

6. В Акте указан только один земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, а в разрешении на ввод в эксплуатацию – два.

7. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме составлен с ошибками, а именно отсутствует расшифровка работ по техническому обслуживанию индивидуальных тепловых пунктов; отсутствует работа по обслуживанию системы видеонаблюдения и контроля доступа.

8. Расчет стоимости коммунальных услуг рассчитан по фиксированному тарифу, что нарушает требования постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

9. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме составлен с нарушениями, а именно: имеется дублирование обязательных работ и услуг; указано требование об установлении датчиков движения, несмотря на то, что такое оборудование уже имеется в Многоквартирном доме; указано требование об установлении системы видеонаблюдения с необоснованной стоимостью и при наличии уже частично установленной системы видеонаблюдения.

10. Проект договора управления Многоквартирным домом содержит пункты, не соответствующие нормативным актам, а именно: пункты 3.1.2 и 4.1 навязывают услуги по охране подъездов и обслуживанию домофонов. При этом обслуживание домофонов, входящих в общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме, должно входить в перечень обязательных работ и услуг, а принятие решений об оказании

дополнительных услуг отнесено к компетенции собственников помещений в Многоквартирном доме. По мнению Заявителя, указанное нарушает требования статьи 16 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 230-1 «О защите прав потребителей».

Организатор торгов пояснил следующее.

1. Объявления о проведении Конкурса размещены на досках объявлений каждого подъезда Многоквартирного дома, что подтверждается актом о выполнении мероприятий по информированию собственников помещений в Многоквартирном доме от 29.12.2018.

2. В соответствии с подпунктом 1 пункта 38 Правил в Извещении указаны основания проведения Конкурса. Прикладывать соответствующие документы, либо подробно разъяснять каждый из них не требуется.

3. Организатор торгов пояснил, что указанные в разрешении на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома машиноместа приобретаются посредством договора купли-продажи, собственником которых может быть как собственник помещений в Многоквартирном доме, так и любое иное лицо, которое фактически освобождается от бремя содержания своего имущества за счет оплаты соответствующих услуг жителями Многоквартирного дома.

4. Информация о характеристиках взята из технического описания Многоквартирного дома.

5. В части указания кадастрового номера земельного участка Организатор торгов признал наличие технической ошибки.

6. В части указания только одного из двух земельных участков, на которых расположен Многоквартирный дом, Организатор торгов признал наличие технической ошибки.

7. Общие требования к качеству и иным характеристикам работ установлены постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «О утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

8. Расчет всех стоимостей произведен в соответствии с постановлением органа местного самоуправления.

9. Перечень дополнительных работ и услуг составлен без нарушений требований Правил.

10. В проекте договора управления Многоквартирным домом указаны все поименованные в Конкурсной документации услуги. Проект будет скорректирован в зависимости от того, какие услуги будут предложены участниками Конкурса при проведении торгов. Кроме того, собственники помещений вправе от отдельных услуг отказаться по решению общего собрания.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Организатором торгов представлены акты о соблюдении требований пункта 40 Правил, которыми зафиксирована расклейка соответствующих уведомлений в местах, доступных для ознакомления жителям Многоквартирного дома, и соответствующие фотоматериалы.

Доказательств, опровергающих представленные Организатором торгов документы, Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 1 пункта 38 Правил в извещении указывается основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

Жилищный кодекс Российской Федерации и Правила содержат несколько оснований для проведения конкурса, в том числе ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, отказ управляющей организации от управления им и ряд иных.

Комиссией рассмотрено Извещение. Пункт 1 Извещения содержит указание на правовые акты, на основании которых проводится Конкурс, при этом указание на основание его проведения отсутствует.

Довод Заявителя обоснован.

3. Статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет особенности имущества, которое должно быть отнесено к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

Основным критерием такого имущества является его использование для общедомовых нужд или нужд каждого из собственников.

При этом пользование машиноместом на подземной автостоянке возможно только его собственником либо иным лицом по договору с собственником.

Собственники машиномест располагают внутри подземного паркинга иным, обособленным от других собственников помещений, общим имуществом (общие проходы и проезды в подземном паркинге, вентиляционные камеры, системы внутреннего освещения, электроснабжения, водоснабжения, контроля доступа и т.д.), предназначенным для обслуживания исключительно машиномест.

Таким образом, машиноместа не могут быть отнесены к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а признание иного означало бы фактическое возложение на лиц, не имеющих в собственности машиноместа, обязанности нести бремя содержания чужого имущества.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Согласно пункту 15 Акта необходимо указать количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома. Пункт 19 Акта указывает на необходимость указания площади таких помещений. В пунктах 15 и 19 Акта указаны только машиноместа, при этом информация об офисных помещениях отсутствует.

Довод Заявителя обоснован.

5. Организатор торгов признал наличие ошибки в кадастровом номере земельного участка.

Довод Заявителя обоснован.

6. Организатор торгов признал наличие ошибки в части указания второго земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

Довод Заявителя обоснован.

7. Согласно указанному Организатором торгов постановлению Госстроя России обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в установленном порядке.

То есть, указанное постановление содержит только указание на то, что индивидуальный тепловой пункт должен обслуживаться, а не на то, как он должен обслуживаться.

Конкурсная документация содержит указание на необходимость выполнения в отношении индивидуального теплового пункта неких работ, однако указания того, что это за работы, или на местные нормы его обслуживания в документации нет.

Довод Заявителя обоснован.

8. В соответствии с пунктом 42 Правил размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца.

Жалоба не содержит указаний на нарушение Организатором торгов требований Правил при установлении размера платы за коммунальные услуги в Многоквартирном доме, а также документальных подтверждений такого нарушения.

Довод Заявителя не обоснован.

9. Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация должна содержать перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом

организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

При этом такой перечень определяется Организатором торгов самостоятельно и с соблюдением требований указанного подпункта пункта 41 Правил.

Приведенная норма не содержит запрета на дублирование в указанном перечне отдельных обязательных работ и услуг, и запрета на установление дополнительного аналогичного уже имеющемуся в многоквартирном доме оборудования, если, по мнению организатора торгов, это будет способствовать достижению целей проведения конкурса и не является избыточным.

Доказательств избыточности установленных Организатором торгов дополнительных работ и услуг, либо их потенциальной опасности, Заявителем не приведено.

Довод Заявителя не обоснован.

10. Приведенная Заявителем норма Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 230-1 «О защите прав потребителей» содержит исключение, а именно слова «если иное не предусмотрено федеральным законом».

В силу норм Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил объем дополнительных услуг определяется Организатором торгов при подготовке соответствующей документации.

Возможное нарушение прав жителей Многоквартирного дома как потребителей услуг не может быть рассмотрено в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Довод Заявителя не обоснован.

Срок подачи заявок на участие в Конкурсе закончился 28.01.2019.

Жалоба подана 08.02.2019.

Согласно пункту 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

С учетом изложенного защита (восстановление) возможно нарушенных прав может быть осуществлена в суде.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания не имеется.
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 поселения Одинцово Одинцовского

муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

Д.Д. Решетникова

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.