

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 23515
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 23.06.2021

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 «ЦентрСтрой» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Реутов Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Реутов, ул. Комсомольская, д. 21, корп. 1 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 300421/1093872/01 (далее – Конкурс), без участия представителей Заявителя и Организатора торгов, 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 22.06.2021 до 23.06.2021

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. Собственниками помещений в МКД самостоятельно выбран способ управления общим имуществом и определена управляющая организация – ООО «УК «ЦентрСтрой», о чем Организатор торгов уведомлен

в установленном порядке. В связи с реализацией собственниками помещений МКД своих прав по выбору способа управления МКД Конкурс в отношении МКД подлежит отмене в соответствии с пунктом 39 Правил.

2. В извещении о проведении Конкурса, а также в информационной карте Конкурсной документации указана дата проведения Конкурса 01.07.2021. На официальном сайте www.torgi.gov.ru указана дата проведения Конкурса 30.06.2021.

3. В нарушение пункта 40 Правил Организатор торгов не уведомил о проведении Конкурса собственников помещений в МКД, иных лиц, владеющих помещениями в МКД, а также действующую управляющую компанию – Заявителя в предусмотренный законодательством срок.

4. В нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил Организатор торгов указал в извещении о проведении Конкурса, что характеристики объекта Конкурса и перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее – Перечень) приведены в части 3 Конкурсной документации.

5. В Конкурсной документации не указаны все технические характеристики МКД. В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Акт) не указаны: кадастровый номер дома; количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, в том числе на уровне первого этажа, общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, количество лестниц, площадь земельных участков.

6. МКД оснащен системой дымоудаления, системой пожарной сигнализации, видеонаблюдения, имеет двухуровневую подземную автостоянку, которая оснащена системой вентиляции, видеонаблюдения, системой контроля доступа выездной группы. Автостоянка разделена на секции и укомплектована автоматическими противопожарными воротами. Указанные системы не отражены в Акте и Перечне.

7. Организатором торгов не определена стоимость конкретных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД.

Организатор торгов участие в рассмотрении настоящей жалобы по существу не принимал, письменные пояснения относительно доводов жалобы не представил.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято.

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

4) в установленном законодательством Российской Федерации градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

На основании пункта 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Оценка документов, поступивших Организатору торгов во время проведения Конкурса, в силу пунктов 17, 19, 28, 29 Правил, возложена на Конкурсную комиссию.

Документов, подтверждающих направление Заявителем Организатору торгов сведений о выборе собственниками помещений в МКД способа управления МКД и его реализации, Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 32 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе место, дата и время проведения конкурса.

Комиссией рассмотрено, извещение о проведении Конкурса, согласно пункту 11 которого дата проведения Конкурса – 01.07.2021.

Комиссией осмотрена экранная форма информации о Конкурсе, опубликованная Организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru, во вкладке «Общие» которой указана дата проведения Конкурса – 30.06.2021.

Организатором торгов указаны недостоверные сведения в отношении даты проведения Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

3. 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.

Документов, подтверждающих совершение действий, предусмотренных пунктом 40 Правил, Организатором торгов не представлено, Комиссией не установлено.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно пункту 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;

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

Пункты 3, 4 извещения о проведении Конкурса содержат следующую информацию:

– «Характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир,

площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и вид постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений, приведены в части 3 конкурсной документации»;

– «обязательные работы и услуги приведены в части 3 конкурсной документации».

Согласно требованиям пункта 38 Правил указанные сведения должны быть размещены в извещении о проведении Конкурса, возможность указывать в извещении о проведении Конкурса ссылки на размещение информации Правилами не предусмотрена.

Довод Заявителя обоснован.

5. 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 согласно приложению № 1 Правил.

Комиссией осмотрен Акт, в котором в нарушение пункта 41 Правил отсутствует информация:

- о количестве нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, в том числе расположенных на уровне первого этажа;
- о помещениях общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);
- о количестве лестниц;
- о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Вместе с тем, перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах включают в себя работы по обслуживанию и содержанию указанного имущества.

Документов, подтверждающих наличие кадастрового номера у МКД, Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

Довод Заявителя обоснован.

6. 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.

Документов, подтверждающих наличие в МКД систем дымоудаления, пожарной сигнализации, видеонаблюдения, а также наличие двухуровневой

подземной автостоянки, которая оснащена системой вентиляции, видеонаблюдения, системой контроля доступа выездной группы, Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

Довод Заявителя не обоснован.

7. Перечень, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации, в нарушение пункта 41 Правил не содержит сведений о стоимости на 1 кв.м общей площади (руб/мес) и годовой платы каждой из работ и услуг.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ООО «УК «ЦентрСтрой» 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 Реутов 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.