

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 46467/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 13.12.2022

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:

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель)

на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов)

при организации и проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, извещения о проведении торгов размещены на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 010922/8934293/01,

010922/8934293/02, 010922/8934293/03, 010922/8934293/04,

010922/8934293/05, 010922/8934293/06 (далее – Конкурсы), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...>

(доверенность от 22.09.2022); без участия Заявителя, 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 Конкурсов 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 (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. Организатор торгов не уведомил всех собственников и нанимателей помещений МКД о проведении Конкурсов.

2. В извещениях о проведении Конкурсов от 26.10.2022 (далее – Извещения) Организатором торгов допущена ошибка при расчете размеров

обеспечения заявок.

3. В Извещениях в разделе «характеристика объектов конкурса» не указаны кадастровые номера и площади земельных участков, входящих в состав общего имущества.

4. В Конкурсной документации отсутствуют предусмотренные Правилами перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурсов (далее – Перечни).

Организатор торгов с доводами жалобы согласился и обязался внести необходимые изменения в Извещения и Конкурсную документацию.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Доводу дана оценка в полном объеме в рамках рассмотрения жалобы № 39978/22.

2. В соответствии с пунктом 13 Правил в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на указанный в конкурсной документации счет.

Пунктом 14 Правил установлено, что размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Комиссией осмотрено Извещение от 26.10.2022 (№ 010922/8934293/01), согласно которому:

- сумма площадей жилых помещений многоквартирных домов – 12 342,8;
- сумма площадей нежилых помещений многоквартирных домов – 6 166,5;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - 33,29 рублей;
- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 23 283,20 рублей.

Размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе (на примере Извещения № 010922/8934293/01) составляет: $(0,05 \times 33,29) \times (12\,342,8 + 6\,166,5) = 30\,808,73$ рублей, что не соответствует значению, указанному Организатором торгов в Извещении.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с требованиями Правил Извещения должны содержать информацию о кадастровых номерах (при его наличии) и площадях земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

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 включается, в том числе земельный участок, 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.

Извещения 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 рассмотрены Извещения от 26.10.2022 (в недействующей редакции), размещенные Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru/>, которые, в нарушение пункта 38 Правил, не содержат сведений о площадях земельных участков, входящих в состав общего имущества.

Довод Заявителя обоснован.

4. Требования к содержанию Конкурсной документации установлены пунктом 41 Правил.

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 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», 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.

Согласно пункту 44 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

Дата публикации Извещений (в недействующей редакции) – 26.10.2022.

В Московское областное УФАС жалоба поступила 06.12.2022.

Комиссией установлено, что на момент размещения Организатором торгов Извещений от 26.10.2022 на сайте <https://torgi.gov.ru/> Перечни не были опубликованы.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> 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.