

РЕШЕНИЕ

по делу 077/07/00-14365/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

03.09.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ООО «Ультра-М» (далее также - Заявитель) на действия Управы района Аэропорт города (далее - Организатор торгов) и ООО «Аудинок» (далее также — Специализированная организация, С.О.) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 010420/33307530/01, Лоты № 1, № 2, далее - Конкурс) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Заявитель обратился в адрес Московского УФАС России с жалобой на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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 - Постановление Правительства № 75).

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации

и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) размещено извещение о проведении Конкурса.

Заявитель обжалует допуск другого участника, поскольку указывает, что заявка ГБУ «Жилищник района Аэропорт» была не прошита, не пронумерована, а также в данной заявке отсутствовали документы, подтверждающие отсутствие задолженности перед ресурсоснабжающими организациями.

Кроме того, Заявитель указывает, что Организатор торгов неправомерно отказался от принятия его предложения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, тем самым закончив конкурентную процедуру. В связи с тем, что Заявителем было предложено снижение более 10% от начальной максимальной цены, процедура должна была быть признана несостоявшейся.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представив письменные возражения. Представители Организатора торгов указывают об исчерпывающем соблюдении им при проведении спорных конкурентных процедур нормативных положений, регулирующих соответствующую деятельность.

В отношении первого довода жалобы Комиссия отмечает, что Заявителем не представлено доказательств нарушения Организатором торгов и С.О. Положений Документации, а также Постановления Правительства № 75.

Так, в указанном Постановлении не отражено, что заявка участника при отсутствии описи, нумерации подлежит безусловному отклонению. Кроме того, согласно представленным материалам, спорная заявка была представлена в запечатанном конверте, а также содержала опись представленных в ней документов.

Кроме того, в составе заявки представлено информационное письмо об отсутствии у ГБУ «Жилищник района Аэропорт» задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, которая подтверждена бухгалтерским балансом.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом, границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора

административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

В этой связи Комиссия приняла решение признать жалобу Заявителя в части доводов, связанных с допуском ГБУ «Жилищник района Аэропорт», необоснованной.

Организатор торгов и С.О. указывают, что ими не было принято предложение Заявителя о снижении им размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов в связи с недоказанностью последним обоснованности такого снижения.

При этом Комиссия учитывает, что Постановление Правительства № 75 не предполагает оценку содержания размера платы за содержание и ремонт жилого помещения от участников со стороны Организатор торгов. То есть, предложение Заявителя должно было быть принято без оценки обоснованности такого снижения.

Согласно п. 77 Правил, при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

При этом Организатор торгов не исполнил предписанную ему п. 77 Правил обязанность по признанию конкурса несостоявшимся.

Возражая доводам Организатора торгов и С.О. по другим доводам, Комиссия считает, что предложенное толкование не учитывает предназначение конкурентных процедур, предусмотренных названными Правилами. Специфика проведенной процедуры говорит о том, что Организатором торгов нарушены принципы, установленные подпунктами 3, 4 п. 4 Правил.

Пунктом 4 установлено, что Конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания

общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, от правильного проведения Организатором торгов самой процедуры с соблюдением принципов, установленных п. 4 Правил, зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома.

Подпунктом 3 п. 4 Правил в числе принципов проведения конкурса назван принцип эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения закономерно становится чувствительной для участников конкурентной процедуры величиной, обеспечивая условия реальной конкуренции, поскольку участники, как субъекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность, вынуждены планировать свои расходы на выполнение работ и оказание услуг в целях формирования предложения в рамках Конкурса.

В свою очередь, с учетом формы конкурентной процедуры (конкурс), Организатором торгов должна быть обеспечена реальная состязательность процедуры для её участников, исключающая возможность выявления победителя на основании формального отказа в принятии заявки участника, не устроившего Организатора торгов.

В случае же, когда действия Организатора торгов конклюдентно направлены не на дальнейшее проведение Конкурса для снижения размера платы для собственников помещений, соответствующий фактор обеспечения конкуренции на Конкурсе фактически устраняется.

В рассматриваемом случае Комиссией при рассмотрении жалобы было установлено, что со стороны Организатора торгов не было создано условий для обеспечения реальной конкуренции в связи с непризнанием Конкурса несостоявшимся в соответствии с п. 77 Правил.

В этой связи Комиссия в действиях последнего также усматривает нарушение пп. 2 и 3 п. 4, п. 77 Правил, поскольку Организатором заранее для участников не указан шаг снижения, а также не представлено пояснений участникам процедуры о размере снижения, которое бы было принято Организатором торгов.

При таких обстоятельствах, проведенная Организатором процедура признана Комиссией не соответствующей п. 77 Правил как не отвечающая целям и задачам проведения соответствующей конкурентной процедуры.

С учетом изложенного, доводы Организатора торгов относительно формального соблюдения им положений Правил, не имеют правового значения для разрешения настоящего спора, поскольку принципиальным обстоятельством в контексте доказывания законности действий Организатора торгов является не столько сами

конкретные действия, сколько их общая структура и последствия применения, а именно фактическое не обеспечение проведения Конкурса на реально конкурентной основе.

По мнению Комиссии, действуя разумно и добросовестно в целях организации процедуры торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, Организатор торгов должен обеспечить такой порядок проведения Конкурса, который обяжет потенциальных исполнителей договора управления принять максимально возможные реальные меры по обеспечению повышения уровня проживания в управляемом доме и понести для этого максимально доступные затраты.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия решила признать жалобу Заявителя в указанной части обоснованной.

С учетом изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, п.3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1.
 1. Признать жалобу заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса частично обоснованной.
 2. Признать в действиях Организатора торгов и С.О. нарушение требований пп. 2 и 3 п. 4, п. 77 Правил.
 3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального Кодекса, в Арбитражном суде г. Москвы в течение 3 месяцев с даты его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу 077/07/00-14365/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

03.09.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия);

руководствуясь п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 03.09.2020 по делу № 077/07/00-14365/2020,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Аэропорт города (далее также - Организатор торгов) и ООО «Аудинор» (далее также — Специализированная организация, С.О.) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 010420/33307530/01, Лоты № 1, № 2, далее - Конкурс), а именно:

1.
 1. Организатору торгов и С.О. отменить протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе от 17.08.2020.
 2. Организатору торгов и С.О. назначить новую дату проведения Конкурса.
 3. Организатору торгов и С.О. провести процедуру Конкурса с учётом решения Комиссии от 03.09.2020 по делу № 077/07/00-14365/2020, п. 77 правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.
 4. Организатору торгов и С.О. не позднее трех дней со дня совершения каждого действия, указанного в п. 1-3, разместить в источниках, предусмотренных для размещения информации о торгах законодательством Российской Федерации www.torgi.gov.ru соответствующую информацию о ходе исполнения предписания.
 5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 09.10.2020.
 6. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 12.10.2020 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

1.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.