

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-21/2021 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.01.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе: рассмотрев жалобу ООО ЭУК «НАШ ДОМ» (далее также — Заявитель, Общество) на действия Управа района Хорошево-Мневники города Москвы (далее также — Организатор торгов) ООО ЭУК «НАШ ДОМ» на действия Управы района Хорошево-Мневники города Москвы при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 10 (этап 2) (извещение № 101220/2847460/01 лот 1, далее — Конкурс),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора выразилось в установлении неправомерных положений документации.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 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, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии со статьей 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 части 2 статьи 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).

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов при составлении документации были допущены нарушения, в частности, не указана общая площадь земельного участка.

Согласно подпункту 3 пункта 38 Постановления Правительства № 75 в извещении о проведении конкурса указывается 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.

Согласно подп. п. 41 Правил №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению М к Правилам №75.

В соответствии с Приложением №1 к Правилам подп. б) и подп. г) п. 19, П. 24, П. 25 Раздела «Общие сведения о многоквартирном доме» Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, в акте подлежит указанию площадь жилых помещений (общая площадь квартир), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и его кадастровый номер (при его наличии).

Вместе с тем, в извещении о проведении торгов в части кадастрового номера и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества:

Кадастровый номер и площадь земельного участка, входящего в состав общего -
имущества: ;-

Таким образом, учитывая то, что данное требование предъявлено Постановлением Правительства № 75, при этом Организатором торгов не установлена данная информация в документации и не позволяет участникам процедуры усмотреть объемы предстоящей работы.

Так, Комиссия признает данный довод жалобы обоснованным.

Заявитель в жалобе также указывает, что площадь квартир не соответствует данным, указанным в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию.

При этом Комиссия учитывает, что Заявитель на заседание Комиссии не явился и не доказал, что оспариваемый подкритерий каким-либо образом необоснованно ограничивает Заявителя в возможности принять участие в Закупке. Кроме того, последним не представлено доказательств того, что данными действиями Заказчик ставит кого-либо из участников в преимущественное, по сравнению с другими, положение.

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, оснований и объективных доказательств наличия в действиях Заказчика 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).

С учетом представленных в материалы дела документов, а также фактических обстоятельств дела, Комиссия признает данный довод жалобы Заявителя необоснованным.

Заявитель в жалобе также указывает, что Организатором торгов неправильно указан размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Согласно извещению размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе составляет – 46869,98 руб.

При этом, согласно пункту 14 Постановления Правительства № 75 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.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в рублях с одного квадратного метра помещения в месяц, что обусловлено

требованием статьи 156 Жилищного кодекса РФ об обязательности установления размера платы в равном размере для всех собственников помещения в многоквартирном доме.

Согласно Конкурсной документации и извещению размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 28.14 рублей за 1 кв.м.

В соответствии с извещением и актом о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса, входящим в состав Конкурсной документации, площадь жилых помещений составляет 33278,70 кв.м., площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений – 886,60 кв.м.

Следовательно, размер обеспечения указан неверно, так как он должен быть рассчитан следующим образом.

$$28,14 \times (33278,70 + 886,60) \times 5\% = 48070,577 \text{ руб.}$$

При этом приведенный Заявителем расчет обеспечения был приведен на основании указанных организатором площадей в документации.

Таким образом, обеспечение посчитано ненадлежащим образом.

Так, Комиссия признает указанный довод жалобы обоснованным.

Комиссия, изучив материалы дела, приходит к выводу о нарушении Организатором торгов пунктов 4, 14 Правил.

При этом обязательное к исполнению предписание не выдает, так как торги отменены в соответствии с подпунктом 4 пункта 3 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 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения пунктов 4, 14 Правил.

3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.