

Васильев И.Ю.

Управа Таганского района города Москвы

109147, Москва, ул Воронцовская, д. 21

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 1-00-1404/77-17 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**08.06.2017 г. Москва**

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

при участии:

от организатора торгов - Управы Таганского района города Москвы

в отсутствие:

Васильева И.Ю. (уведомлен надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 06.06.2017 № ИШ/27727/17),

рассмотрев жалобу Васильева И.Ю. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Управы Таганского района города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Наставнический переулок, вл. 3 (реестровый № 270716/5551974/01) (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 торгов выразилось в следующем:

1.

1. в неуведомлении собственников многоквартирного дома о проведении Конкурса;
2. в невключении в извещение о проведении Конкурса сведений о специализированной организации, а также о характеристиках объекта конкурса;
3. во включении в проект договора условий, не соответствующих требованиям действующего законодательства.

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» (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

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 проведения конкурса).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Официальный сайт) 29.07.2016 размещено извещение о проведении Конкурса.

Дата окончания приема заявок — 15.06.2017, дата подведения итогов — 19.06.2017.

1. Заявителем оспаривается неуведомление Организатором торгов собственников многоквартирного дома о проведении Конкурса.

В соответствии с пунктом 40 Правил проведения конкурса 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 (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), 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.

Между тем, Организатор торгов на заседание Комиссии представил фотоматериалы, подтверждающие соблюдение требования пункта 40 Правил проведения конкурса, в частности размещение сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме.

При этом, Заявитель на заседание Комиссии не явился и не представил доказательств обратного.

Таким образом, Комиссия приняла решение о признании вышеуказанного довода жалобы Заявителя необоснованным.

2. Одновременно, Заявителем оспаривается невключение в извещение о проведении Конкурса сведений о специализированной организации, а также о характеристиках объекта конкурса.

В соответствии с подпунктами 2, 3 пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается:

-наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

-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.

Между тем, Комиссией установлено, что извещение о проведении Конкурса, сформированное и опубликованное на Официальном сайте, содержит сведения о специализированной организации (пункт 2 Извещения о проведении Конкурса), а также о характеристиках объекта конкурса (пункт 7 Извещения о проведении Конкурса), что свидетельствует о соблюдении Организатором торгов подпунктов 2 и 3 пункта 38 Правил проведения конкурса.

Вместе с тем, Заявитель на заседание Комиссии доказательств обратного не представил.

Таким образом, Комиссией принято решение о признании довода Заявителя необоснованным.

3. Также, согласно доводу Заявителя, в проект договора включены условия, а именно в пункт 2.3, не соответствующие требованиям действующего законодательства.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил проведения конкурса Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления

многоквартирным домом).

Следовательно, за Организатором торгов закреплена обязанность по размещению в составе Конкурсной документации проекта договора управления многоквартирным домом.

Согласно подпункту 10 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

-требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Изучив представленные на заседание документы и сведения, Комиссия установила, что пунктом 2.3 Проекта договора Конкурсной документации предусмотрено изменение перечня услуг и работ по договору в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к договору, подписанного сторонами.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов пункт 2.3 Проекта договора Конкурсной документации не содержит противоречий подпункту 10 пункта 41 Правил проведения конкурса. Кроме того, согласно пункту 10.6 Проекта договора Конкурсной документации изменение условий договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

Следовательно, изменение условий договора осуществляется только в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Кроме того, Организатор торгов пояснил, что Заявитель не является участником Конкурса.

Вместе с тем, Заявитель на заседание Комиссии не явился и не представил доказательств обратного.

Таким образом, Комиссия не усматривает в указанном пункте Проекта договора противоречия подпункту 10 пункта 41 Правил проведения конкурса и приняла решение о признании вышеуказанного довода жалобы Заявителя необоснованным.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

**РЕШИЛА:**

1.
  1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса необоснованной.
  2. Снять ограничения на размещение Конкурса, наложенные письмом Московского УФАС России от 06.06.2017 № ИШ/27727/17.

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