

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-17376/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
28.11.2022 г. Москва

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

Председательствующего:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «ПИК-Комфорт Сمارт», Управы района Перово города Москвы,

в отсутствие представителей ООО «АРД», извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 21.11.2022 № НП/58747/22,

рассмотрев жалобу ООО «ПИК-Комфорт Сمارт» (далее также - Заявитель) на действия Управы района Перово города Москвы (далее также - Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления двадцатью одним многоквартирным домам, расположенных в районе Перово города Москвы по адресам: 1-я Владимирская ул., д. 23, к. 1, д. 23 к.2, д. 23 к.3, д. 33, к. 2; 2-я Владимирская ул., д. 10, д. 11Д, д. 12, к. 1, д. 12, к. 3, д. 32, к. 1; 3-я Владимирская, д. 9, к. 1, д. 9, к. 4, д. 8, к. 1; Зеленый проспект, д. 4, к. 2; ул. Новогиреевская, д. 10, к. 2; ул. Перовская, д. 22, к. 1, д. 29, к. 2, д. 30/2, д. 38, к. 4 ул. Лазо, д. 4, к. 2; ул. Плеханова, д. 25, к. 5, д. 29, к. 2 (извещение № 22000020070000000004, лот № 1) (далее — Торги),

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

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов.

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, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения 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, закупочной 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.

Рассматриваемый конкурс проводится на основании следующих правовых актов:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановление 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 № 75)

Таким образом, проведение оспариваемых Торгов является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на торги обязательные в силу закона.

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 № 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 № 75 утвержден порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее также — Правила № 75).

В свою очередь, что в соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Между тем, в соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссия установила, что согласно пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 в состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая

фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Как указывает в жалобе Заявитель, Организатор торгов состав общего имущества собственников многоквартирного дома в проекте договора обозначил как приложение № 1, но при этом данное приложение заполнено ненадлежащим образом, то есть, по мнению Заявителя, Организатором торгов нарушены подпункт 16 пункта 41 Правил № 75, а также пункт 1 части 3 статьи 162 ЖК РФ.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и иные запрашиваемые материалы.

Из устных пояснений Организатора торгов следует, что акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом Торгов сформированы в полном соответствии с формой, утвержденной законодательством.

Комиссия Управления, проанализировав представленные на рассмотрение

материалы и сведения, отмечает следующее.

Комиссия отмечает, согласно подпункту 1 пункта 41 Правил № 75, конкурсная документация, утверждаемая Организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно Приложению № 1 к Правилам № 75.

В ходе анализа конкурсной документации, Комиссией установлено (на примере акта многоквартирного дома по адресу 2-я Владимирская ул., д. 11Д), что в указанном акте отражена следующая информация.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

В частности:

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	https://dom.mos.ru/Building/Details/19cf57d6-ee92-4c2c-b109-c8f4a0e2aff8	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее		удовлетворительное

водоснабжение

водоотведение

газоснабжение

отопление (от
внешних
котельных)

отопление (от
домовой
котельной) печи

калориферы

АГВ

(другое)

11. Крыльца

3

удовлетворительное

Вместе с тем, Комиссия считает необходимым отметить, что вся интересующая Заявителя информация размещена на сайте <https://dom.mos.ru/>, являющимся официальным порталом управления многоквартирными домами «Дома Москвы».

Учитывая изложенное, при наличии ссылки на официальный портал у Заявителя была возможность ознакомиться с составом общего имущества в отношении всех многоквартирных домов, являющихся предметом Торгов.

Таким образом, Комиссия оценивает критически довод жалобы, что Организатор торгов не разместил в составе конкурсной документации заполненный в соответствии с требованиями действующего законодательства состав общего имущества многоквартирных домов.

Соответственно, Комиссия устанавливает, что проект договора, размещенный в составе конкурсной документации содержит Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома» к Договору управления многоквартирным домом, заполненное надлежащим образом.

При этом Заявителем на заседание Комиссии не было представлено доказательств своей позиции в отношении оспариваемых положений документации о Торгах.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о признании довода жалобы необоснованным.

В свою очередь, 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 Заказчика 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 (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки конкретных фактических обстоятельств, установленных на заседании и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности жалобы.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ПИК-Комфорт Смарт» (ОГРН: 1197746300960, ИНН: 7727418516) на действия Управы района Перово города Москвы (ОГРН: 1027720010625, ИНН: 7720270660) при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 21.11.2022 № НП/58747/22.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.