

1. Тарабанова О.Н.

2. Управа района Очаково-Матвеевское г. Москвы

119361, Москва, ул. Большая Очаковская, д. 10

## РЕШЕНИЕ

по делу № 77-Х-275/17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.05.2017 г. Москва

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

в присутствии:

представителя Управы района Очаково-Матвеевское г. Москвы,

Тарабановой О.Н.,

рассмотрев коллективную жалобу в лице Тарабановой О.Н. (далее — Заявитель) на действия организатора торгов – Управы района Очаково-Матвеевское г. Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Аминьевское шоссе, д. 11 (реестровый № 211216/2845612/01) (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.

На заседании Комиссии Заявитель пояснил, что нарушение со стороны Заказчика выразилось в наличии разночтений между проектом договора, являющимся составной частью Конкурсной документации, и проектом договора, направленным победителем Конкурса на подписание жильцам многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 июля 2011 года №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 – Жилищный кодекс Российской Федерации) 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 – Порядок проведения конкурса; Правила).

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) 21.12.2016 размещено извещение о проведении Конкурса.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса, дата проведения процедуры — 07.02.2017.

В соответствии с протоколом № 3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 211216/2845612/01 от 07.02.2017 победителем конкурса признано ООО «УК«СоцБыт».

В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Порядка 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).

В соответствии с доводом Заявителя, в представленном ООО «СоцБыт» на подписание с жильцами дома проекте договора имеется расхождение с проектом договора Конкурсной документации в части указания наличия в многоквартирном доме 260 квартир (комнат) вместо 260 квартир.

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

Исходя из пункта 2.4 проекта договора Конкурсной документации, по итогам проведения Конкурса заполнению подлежат следующие графы с характеристиками Многоквартирного дома на момент заключения Договора, в частности:

количество квартир;

общая площадь с учетом летних помещений;

общая площадь жилых помещений без учета летних;

В соответствии с представленным на заседании Комиссии Заказчиком проектом договора, направленный ООО «УК «СоцБыт» (далее — Проект договора ООО «УК «СоцБыт»), пунктом 2.4 установлены следующие характеристики многоквартирного дома:

количество квартир (комнат) — 260;

общая площадь с учетом летних помещений — 6 712,4 кв.м.;

общая площадь жилых помещений (общая площадь квартир) — 4 261,2 кв.м.

В соответствии с письменными пояснениями Заказчика, согласно пункту 19 Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Аминьевское шоссе, д. 11, являющегося предметом Конкурса, площадь жилых помещений составляет 4 261,2 кв.м. Данная площадь включает площади жилых помещений — комнат в многоквартирном доме (ранее — общежитии коридорного типа). Как указывает Заказчик, по факту, в общежитии расположено 260 жилых помещений — комнат.

Вместе с тем, Комиссия учитывает, что в рассматриваемом конкретном случае ввиду специфики многоквартирного дома, являющегося предметом Конкурса, указанные понятия равнозначны.

При этом, Заявителем не представлены какие-либо доказательства обратного, равно как и не доказано нарушение такими условиями его прав.

С учетом изложенного, Комиссией признается жалоба Заявителя в части изложенного выше довода необоснованной.

Кроме того, Заявитель также указывает, что в представленном на подписание проекте договора имеется расхождение с проектом договора Конкурсной документации в части указания даты внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги.

Изучив представленные на заседание документы Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 80 Порядка проведения конкурса, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 83 Правил организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

Из совокупного толкования положений Правил следует, что Организатор торгов передает победителю Конкурса протокол и проект договора на условиях, предусмотренными Конкурсной документацией.

Также, в соответствии с пунктом 89 Правил Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора в порядке, предусмотренном пунктом 40 Правил.

В соответствии с пунктом 4.6 проекта договора Конкурсной документации, плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что согласно пункту 4.6 Проекта договора ООО «УК «СоцБыт» платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до двадцать восьмого числа месяца, следующего за отчетным.

Таким образом, Заказчиком направлен победителю проект договора, отличающийся в рассмотренной части от проекта договора Конкурсной документации.

На основании изложенного, Комиссия усматривает в действиях Организатора торгов нарушение пункта 80 Правил.

Таким образом, Комиссией принято решение о признании жалобы Заявителя в

части рассмотренного довода обоснованной.

Вместе с тем, Заявителем не представлены доказательства нарушения прав и законных интересов в результате допущенного Организатором торгов правонарушения.

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

РЕШИЛА:

1.

1. 1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной в части наличия в проекте договора, заключаемого с победителем Конкурса, разночтений о дате внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальных услугах обоснованной, в остальной части необоснованной.
2. 2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения пункта 80 Правил.
3. 3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений Организатору торгов не выдавать, так как допущенное нарушение не повлияло на права и законные интересы Заявителя.

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