

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-192/2023 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.01.2023

г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

членов Комиссии:

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «УК «Премьер», ООО «ПИК-Комфорт Смарт»,

в отсутствие представителей Управы района Марьино роцца города Москвы, извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 12.01.2023 №НП/864/23,

рассмотрев жалобу ООО «УК «Премьер» (далее - Заявитель) на действия Управы района Марьино роцца города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Складочная, д. 4 (№22000186900000000001, 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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу в назначенное время, а

также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Организатора торгов, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Организатора торгов.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Согласно пункту 1 извещения конкурс проводится на основании Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации, постановления 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), постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», распоряжения главы управы района Марьино роцца города Москвы от 17.11.2022 №09-03-316/22.

Таким образом, проведение спорного конкурса 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 обязательные в силу закона.

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) (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, 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.

Комиссией установлено, что Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — официальный сайт) в сети Интернет размещено извещение №22000186900000000001, лот №1, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Складочная, д. 4

Согласно доводам жалобы, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном недопуске заявки Заявителя до участия в Торгах.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно протоколу № 2 рассмотрения заявок «а) на основании п.п. 3 п. 18 Правил 3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52-53 Правил, а именно: в заявке Общества отсутствует предложение о сроке внесения платы, способа внесения платы, видов расчетных документов за содержание и ремонт жилого помещения и

коммунальные услуги собственниками помещений в многоквартирном доме, нанимателями жилых помещений по договору социального найма жилых помещений государственного жилищного фонда.

б) на основании п.п. 2 п. 18 Правил 2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил, а именно: п.п. 1 п. 15 Правил несоответствие претендента установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Не раскрытие информации на странице ООО УК Премьер в разделе управления МКД на сайте <https://dom.gosuslugi.ru> (ГИС ЖКХ).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 18 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» непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений является основанием для отказа допуска к участию в конкурсе. Учитывая изложенное, конкурсной комиссией принято решение отказать ООО «Управляющая компания «Премьер» в допуске к участию в конкурсе.»

На заседании Комиссии Заявитель пояснил, что заявка ООО «УК «Премьер» на участие в конкурсе была подана в соответствии со статьей 53 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 (далее — Правила).

1. Заявитель отмечает, что ни Правила, ни документация не содержат требования на указание в заявке претендента сведений о сроке внесения платы, видов расчетных документов за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги собственниками помещений в многоквартирном доме, нанимателями жилых помещений по договору социального найма жилых помещений государственного жилищного фонда.

В заявке указаны сведения о претенденте, предложения претендента, банковские реквизиты для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным

домом, предусмотренное пунктом 52 Правил и т. д.

Организатор торгов в своих возражениях пояснил, что в заявке Заявителя отсутствует раскрытие способа внесения собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

Оценивая данное основание для отклонения заявки Заявителя, Комиссия отмечает следующее.

Согласно части 1 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны 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 ЖК РФ.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя форму заявки на участие в конкурсе, согласно приложению № 4, и утвержденную организатором конкурса инструкцию по ее заполнению.

Согласно приложению № 4 к Правилам раздел 2 формы заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом включает в себя предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом, а именно: описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

В разделе 1.4.1 документации установлена форма заявки на участие в конкурсе. Также в подпункте 2 пункта 5 раздела 1.4 установлена инструкция по заполнению заявки, согласно которой в разделе 2 заявки указывается предложение претендента по условиям договора управления МКД, включая описание предлагаемого претендентом по условиям договора управления МКД способа внесения собственниками помещений в МКД и нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

В пункте 4.6 проекта договора установлено, что плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД соразмерна доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В пункте 4.7 проекта договора установлено, что плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносятся в установленные договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

Комиссия установила, что в заявке Заявителя в качестве предложения претендента по условиям договора управления МКД указано: «внесение собственниками помещений в МКД и нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги предлагаю осуществить на счет: <...>

Таким образом, заявка Заявителя не содержит информацию о сроках, периодичности оплаты, видах расчетных документов, сроках их предоставления собственникам, согласно пунктам 4.6 и 4.7 проекта договора.

В силу изложенного, заявка Заявителя не соответствует требованиям документации и приложения № 4 к Правилам.

2. Организатор торгов в своих возражениях пояснил, что в ходе осмотра ГИС ЖКХ им было установлено, что Заявителем не обеспечен свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в ГИС ЖКХ.

Оценивая следующее основание для отклонения заявки Заявителя, Комиссия отмечает следующее.

Согласно подпункту 1 пункта 15 Правил при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ.

Согласно части 10.1 статьи 161 ЖК РФ Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства утверждены приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 г. № 74/114/пр)(далее — Приказ № 74/114/пр).

В разделе 10 Приказа № 74/114/пр утверждена информация, подлежащая размещению в системе лицами, осуществляющими деятельность по

управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом.

Комиссией было установлено, что, например, отчет об исполнении договора управления МКД опубликован лишь в отношении домов, находящихся по адресам г. Москва, ул. Викторенко, д. 11 и Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, дом 21/3.

Заявителем не опубликована информация относительно стоимости оказываемых услуг, выполняемых работ по управлению многоквартирным домом, об объеме, о качестве коммунальных услуг, предоставленных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, а также о случаях несоблюдения установленных параметров качества таких услуг, в том числе информация о фактах и количественных значениях отклонений от параметров качества предоставленных услуг по каждому договору на предоставление коммунальных услуг либо договору управления многоквартирным домом в разрезе многоквартирного дома, о выполнении работ (оказании услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых за счет дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, скриншоты, представленные Заявителем в подтверждение полноты размещения информации на ГИС ЖКХ, не дают оснований сделать вывод о полном выполнении Заявителем требований законодательства, поскольку на них не отражено опубликование иной информации, кроме сведений об обслуживаемом многоквартирном доме.

Таким образом, Заявителем не было доказано, что опубликована вся необходимая информация, согласно разделу 10 Приказа № 74/114/пр, а Комиссией этого не установлено.

В связи с изложенным, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений законодательства при определении участников Торгов.

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 (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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 изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 12.01.2023 №НП/864/23.

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