

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7556/2019 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.08.2019 Москва

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

рассмотрев жалобу ООО «УК Медиан» (далее — Заявитель, Общество) на действия Управы района Беговой г. Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Москве (извещение № 010719/1648222/01, 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 Общества на действия Организатора торгов, мотивированная несогласием с утверждением Организатором торгов Конкурсной документации, не соответствующей 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», 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 проведения конкурса).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 01.07.2019 размещено извещение о проведении Конкурса.

Согласно доводам жалобы утвержденная Организатором торгов Конкурсная документация не соответствует требованиям Правил проведения конкурса в части отсутствия в конкурсной документации перечня объем обязательных работ и услуг, а именно: отсутствия единиц измерения, количественных характеристик объектов, подлежащих обслуживанию, а также отсутствия указания на нормативные документы, которым должен соответствовать результат работ, услуг.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса Конкурсная документация, включает в себя перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг

В свою очередь Комиссия отмечает, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса перечень работ и услуг, благоустройства, конструктивных и технических параметров МКД, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом Организатор торгов в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

В состав конкурсной документации входит перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса. Данный документ составлен в полном соответствии с приложением № 2 подпункта 4 пункта 41 Правил. В данный перечень входят следующие графы: наименование работ и услуг; периодичность выполнения работ и услуг; готовая плата; стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц).

Понятие объема, и его определение в жалобе Заявителя не является нормативным, в связи с чем не подлежит применению в отношении описания предмета Конкурса.

Подпункт 4, 4(1) пункта 41 Правил действительно закрепляет за Организатором торгов включение в Конкурсную документацию перечня обязательных и дополнительных работ и услуг, включая требования объемам, периодичности каждой из таких работ, услуг.

Однако установление данной обязанности не должно накладывать на Организатора торгов излишних требований, которые он не может исполнить, учитывая имеющиеся у него сведения и документы.

Кроме того, в случае необходимости потенциальные участники Конкурса могут произвести осмотр объекта Конкурса в порядке, установленном разделом V Правил проведения торгов.

Следует также отметить, что необходимость прописывать в Конкурсной документации соответствия работ нормативным документам, таким как ГОСТ, СанПиН, СНиП, у Организатора торгов отсутствует, поскольку соблюдение данных требований обязательно для исполнения в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

С учетом вышеизложенного Комиссией принято решение о признании довода жалобы необоснованным.

Также в своей жалобе Заявитель указывает, что Организатором торгов неправильно был произведен расчет ежемесячной платы за коммунальные услуги.

Так, например, при расчете размера обязательного платежа в части размера ежемесячной платы за коммунальные услуги не учтен подземный паркинг.

Как пояснил представитель Организатора торгов, подземный паркинг не является предметом открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, поскольку не входит в состав общего имущества, и имеет отдельный адрес.

Оспариваемый конкурс проводится в отношении многоквартирных домов по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-кт, д. 29, корпуса 1 и 3., а у подземного паркинга адрес: г. Москва, Ленинградский пр-кт, д. 29, стр. 5.

Поскольку Конкурс проводится только в отношении многоквартирных домов, доводы заявителя о неучтенном подземном паркинге при расчете ежемесячной платы за коммунальные услуги Комиссия считает несостоятельными.

При этом в силу пунктов 4.3.1.7 и 4.3.1.14 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы

от 26.06.2011 № 336-ПП, полномочия по определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по определению размера и внесению платы за коммунальные услуги, отнесены к Мосжилинспекции.

Из доводов жалобы Заявителя также следует, что площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, указанная в пункте 24 Актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и которая составляет 5,3479 Га не может входить в состав общего имущества указанных многоквартирных домов, поскольку межевание земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома еще не проводилось.

В отношении указанного довода Организатор торгов пояснил, что данная площадь была включена в состав общего имущества многоквартирного дома на основании информации, представленной управляющей компанией ООО УК «ДОМС». При этом обратил внимание, что данная площадь не влияет на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в Конкурсной документации.

В этой связи у Комиссии отсутствуют основания для признания довода жалобы обоснованным.

Также Заявитель в своей жалобе указывает на неправомерность проведения Конкурса, поскольку собственниками уже был выбран способ управления многоквартирными домами.

Согласно части 4 статьи 162 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Из части 7 статьи 162 ЖК РФ следует, что управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Из части 4 статьи 198 ЖК РФ следует, что лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом при условии заключения договора управления таким домом и выполнения требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации, а также внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат.

Из совокупного толкования указанных норм следует, что законодатель напрямую

установил связь между возникновением у управляющей организации прав на осуществление деятельности по управлению конкретным домом (реализацию решения о выборе способа управления многоквартирным домом) и внесением соответствующей информации об управлении конкретным многоквартирным домом в соответствующий реестр лицензий.

При этом в Москве указанные функции по внесению соответствующей информации в реестр лицензий возложены на Мосжилинспекцию.

Согласно пункту 4.3.2.3 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, Мосжилинспекция осуществляет региональный государственный жилищный надзор за соблюдением других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, в том числе порядка принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, правомерности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества, правомерности избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива, правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом, правомерности утверждения условий этого договора и его заключения, правомерности заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерности заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерности утверждения условий данных договоров, соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом, как указывает в своей жалобе Общество, дольщиками/собственниками помещений выбран способ управления многоквартирным домом, а также выбором ООО УК «ДОМС» в качестве управляющей организации, информация о котором размещена официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и подтверждается распоряжением Мосжилинспекцией от 18.01.2019 № 4048-РА.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства России от 30.06.2004 № 331 (далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Вместе с тем в силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в порядке, установленном статьей 18.1 подлежат рассмотрению жалобы на действия (бездействия) организаторов торгов при проведении процедуры торгов и порядка заключения договора.

В свою очередь, Комиссия обращает внимание на то, что Заявитель ссылается выбор собственниками помещений в качестве управляющей организации другого лица, а не его самого, при этом не обосновывая, каким образом нарушаются его законные права и интересы как потенциального участника Конкурса. Указанное противоречит ст. 10 ГК РФ, устанавливающей запрет на осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом), а также использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

В свою очередь Заявителем на заседании Комиссии Заявителем не было доказано, что включение в реестр лицензий информации о ООО УК «ДОМС» произошло в связи с выбором способа управления многоквартирным домом, а не в связи с временным назначением данного общества в качестве управляющей организации, предусмотренным частью 17 статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, указанный довод заявителя о неправомерности проведения Конкурса при выборе и реализации соответствующего права собственниками помещений не может являться предметом рассмотрения в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в связи с тем, что вопросы правомерности принятого собственниками решения, а также подтверждения реализации соответствующего выбора могут быть обжалованы в Мосжилинспекцию, а также в судебном порядке, в связи с чем жалоба в рассматриваемой части оставляется без рассмотрения.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса необоснованной в части оспаривания положений Конкурсной документации, в части правомерности проведения Конкурса оставить жалобу без рассмотрения.
2. Снять ограничения на проведение Конкурса, наложенные письмом Московского УФАС России от 12.08.2019 № ПО/40447/19.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме).