

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1300/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

16.02.2024

г. Москва

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

Председательствующего:

<.....>,

членов Комиссии:

<.....>,

<.....>,

рассмотрев жалобу <.....> (далее – Заявитель) на действия <.....> (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Москва, САО, Кронштадский бульвар, д. 8, корп. 1 (извещение № 23000028540000000003, лот № 1), при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Москва, САО, Кронштадский бульвар, д. 9, корп. 2 (извещение № 23000028540000000003, лот № 2) (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.

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, 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.

В соответствии с частью 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).

Согласно доводам жалобы Заявитель выражает несогласие с отказом Организатора торгов от проведения конкурса после проведения процедуры конкурса.

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

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что 12.12.2023 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 № 23000028540000000003, лот №1, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: г. Москва, САО, Кронштадский бульвар, д. 8, корп. 1; г. Москва, САО, Кронштадский бульвар, д. 9, корп. 2 и извещение № 23000028540000000003, лот № 2, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: г. Москва, САО, Кронштадский бульвар, д. 8, корп. 1; г. Москва, САО, Кронштадский бульвар,

д. 9, корп. 2.

Дата и время начала подачи заявок: 13.12.2023 в 10:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 23.01.2024 в 09:00 (МСК)

Дата и время проведения конкурса: 26.01.2024 в 09:10 (МСК).

В силу пункта 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, единственным основанием для отказа от проведения конкурса является выбор собственниками многоквартирного дома способа управления домом в срок до дня проведения конкурса.

Комиссией установлено, что на участие в торгах по лотам №№ 1, 2 было подано 3 заявки, включая заявку Заявителя, что подтверждается протоком вскрытия конвертов от 23.01.2024 № 1.

По результатам рассмотрения заявок все участники были признаны допущенными для дальнейшего участия.

После проведения конкурса 26.01.2024 Заявитель был признан победителем.

Вместе с тем 26.01.2024 в 11:53 Организатором торгов на сайте ГИС Торги размещено распоряжение Управы Головинского района об отмене конкурса по лотам №№ 1, 2 в связи с допущенными ошибками в конкурсной документации и извещении о проведении конкурса.

Как следует из пояснений Организатора торгов, что на момент публикации извещения о проведении Торгов у Организатора торгов отсутствовала точная информация о площадях многоквартирного дома, а именно о площадях лестниц, подвальных помещений, чердаков и т. д., в связи с чем цена лотов была рассчитана неверно.

Ввиду отсутствия необходимой информации о площадях, Организатор торгов письмом от 30.11.2023 № б/н обратился в адрес застройщиков - <.....> с просьбой о предоставлении технической документации по многоквартирным домам расположенным по адресам: г. Москва, САО, Кронштадский бульвар, д. 9, корп. 2; г. Москва, САО, Кронштадский бульвар, д. 9, корп. 2, а именно акт ввода в эксплуатацию, технический паспорт здания, технический план здания. В качестве подтверждения направления письма застройщику Организатором торгов в материалы дела представлен скриншот электронной почты.

При этом, Организатор отметил, что ответ на указанное письмо от застройщика в адрес Организатора торгов не поступил.

Также Организатор торгов пояснил, что в целях соблюдения сроков по проведению конкурса, предусмотренных частью 13 статьи 161 ЖК РФ, Организатором торгов было принято решение об объявлении конкурса.

Вместе с тем, как указал Организатор торгов, учитывая, что техническая документация, содержащая информацию о площадях многоквартирных домов, требуемых Организатору торгов, не была представлена застройщиком, Организатором торгов было принято решение об отмене конкурса.

В качестве обоснования необходимости включения в конкурсную документацию по оспариваемым Торгам информации о площадях лестниц, подвальных помещений, чердаков и иных площадей многоквартирных домов, Организатор торгов пояснил, что к конкурсной документации приложен акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, утвержденный Приложением 1 к постановлению Правительства № 75. Как указывает Организатор торгов, в акте присутствуют пункты, сведения по которым отсутствуют в конкурсной документации, а именно:

- Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м

- Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м

- Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м

Указанные сведения, по мнению Организатор торгов, необходимы для расчета расходов на санитарное содержание (моющие средства, инвентарь, затраты на труд уборщиков) и текущий ремонт мест общего пользования (расходы на материалы, персонал и работу) и влияют на рентабельность и экономическую составляющую деятельности управляющей организации, которая впоследствии будет осуществлять функции по управлению данными домами.

При этом на заседании Комиссии Заявитель пояснил, что информации о площадях многоквартирного дома, содержащейся в конкурсной документации достаточно для участия в конкурсе и для исполнения условий договора.

В свою очередь, Комиссией в целях полного и всестороннего исследования обстоятельств дела было принято решение о направлении запроса в адрес застройщиков - <.....>.

В ответ на указанный запрос <.....> письмом от 07.02.2024 № 1/1-2909-4 подтвердил получение запроса от Организатора торгов. При этом, застройщик указал, что ответ на данный запрос ответственным за его исполнение лицом Организатору торгов не направлялся. Также застройщик отметил, что информация о площадях в строящихся домах застройщики размещают в ЕИСЖС и на своих сайтах. В проектной документации и разрешении на ввод в эксплуатацию содержится информация о площадях объекта. Данная информация, с учетом требований законодательства размещается застройщиком для ознакомления и является общедоступной.

Застройщик также пояснил, что площади, указанные в конкурсной документации по многоквартирным домам, расположенным по адресам: г. Москва, САО, Кронштадский бульвар, д. 9, корп. 2; г. Москва, САО, Кронштадский бульвар, д. 9, корп. 2 соответствуют технической документации застройщика.

Таким образом, информация о требуемых Организатором торгов для включения в

конкурсную документацию находится в открытом доступе на сайте ЕИСЖС и на сайте застройщика. При этом, застройщик в своем письме подтвердил соответствие указанных в конкурсной документации площадях технической документации.

В соответствии с частью 1 статьи 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве) единая информационная система жилищного строительства - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

Частью 3 статьи 23.3 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрено, что информация, содержащаяся в системе, является открытой и общедоступной, за исключением информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации. Доступ к закрытой части системы может осуществляться в том числе с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

Согласно части 8 статьи 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) застройщики, которые получили заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 года, должны направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий в предусмотренную статьей 23.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) единую информационную систему жилищного строительства (далее - информационная система) для включения оператором информационной системы указанных документов в данную информационную систему не позднее шести месяцев со дня объявления оператором информационной системы о технической возможности размещения застройщиками предусмотренных настоящей частью проектной документации и результатов инженерных изысканий. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте информационной системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором информационной системы. Порядок, состав, способы размещения в информационной системе указанных в настоящей части проектной документации и результатов инженерных изысканий устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрено размещение застройщиками проектной документации и результатов инженерных изысканий на сайте ЕИСЖС.

При этом, Комиссия отмечает, что Организатор торгов не был лишен возможности использовать данные о площадях многоквартирных домов, приведенные на сайте ЕИСЖС и на сайтах застройщика.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов нарушения пункта 39 Правил, поскольку у Организатора торгов отсутствовали законные основания для отказа от проведения конкурса после проведения торгов.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы.

В соответствии с подпунктом «а» пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Вместе с тем Комиссией принято решение обязательное для исполнения предписание Организатору торгов не выдавать, поскольку допущенное нарушение носит неустранимый характер.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 39 Правил.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

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