

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-88/77-19 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
21.01.2019 г. Москва

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

при участии:

от ООО «Восток-Юнион» - <...> (по доверенности от 17.01.2019 № 16),

от Управы Обручевского района города Москвы — <...> (по доверенности от 21.01.2019 № б/н),

рассмотрев жалобу ООО «Восток-Юнион» (далее также - Заявитель; Общество) на действия Управы Обручевского района города Москвы (далее также — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 68, корп. 1,2,3,4, стр.5 (реестровый № 191018/3036710/01) (далее - Конкурс) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Жалоба заявителя мотивирована тем, что утвержденная Организатором торгов конкурсная документация нарушает требования п. 1 ч. 1 ст. 162 ЖК РФ и подпункта 4 пункта 41 Правил в части отсутствия полного перечня информации. Кроме того, Заявитель считает, что размер обеспечения заявки и исполнения обязательств противоречит Постановлению Правительства от 04.12.2018 № 1497-ПП «О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 13.12.2016 » № 848-ПП.

Полномочия антимонопольного органа по рассмотрению жалобы в рамках ст. 18 Закона о защите конкуренции сторонами не оспариваются.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представив письменные возражения.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия признала жалобу необоснованной на основании следующего.

В соответствии со ст. 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 ч. 2 ст. 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).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 22.10.2018 размещено извещение о проведении Конкурса.

Как следует из доводов жалобы, Заявитель подал запрос на разъяснение Конкурсной документации, зарегистрированный канцелярией Организатора торгов за № БО-07-6934,18 от 30.11.2018.

03.12.2018 Организатор торгов опубликовал изменения в Конкурсную документацию и дополнил ее отсутствующей ранее информацией, а именно указал кадастровый номер и площадь земельного участка.

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 накладываться на Организатора торгов излишних требований, которые он не может исполнить учитывая имеющиеся у него сведения и документы.

Комиссия учитывает, что Организатором торгов заполнена информация исходя из всех представленных ему документов и содержит «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» (Приложение № 1) и Приложение № 2 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса». При этом акт описания состава общего имущества, а именно раздел I п.

18,19,20,21,22,23,24,25 заполнены Организатором торгов.

Комиссия считает, что Организатором торгов указаны необходимые данные, в том числе имеются сведения о количестве лифтов (акт), о площади земельного участка (извещение, акт), газовое оборудование и индивидуальные тепловые пункты в многоквартирных домах отсутствуют, что в акте также находит свое отражение.

Такие системы, как теплоснабжение (горячее водоснабжение и отопление) указано что горячее водоснабжение является централизованным, а отопление от ТЭЦ, что также отражено в акте о состоянии общего имущества.

Количество лестниц в акте указано в пункте 20, акта о состоянии общего имущества, заполненному по каждому из многоквартирных домов.

Комиссия в данном случае не соглашается с доводом Заявителя об отсутствии предмета Конкурса, ведь предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта Конкурса.

В свою очередь, объектом Конкурса является общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится процедура.

В этой связи довод Заявителя в указанной части признан Комиссией не обоснованным.

В отношении второго довода жалобы отмечается следующее.

Подпункт 16 п. 41 Правил закрепляет за Организатором торгов необходимость утверждения в составе конкурсной документации проект договора управления и соответствие его утвержденной форме ст. 162 ЖК РФ.

По тексту постановления также упоминается о проекте договора управления, при непосредственном подписании которого, по факту состоявшегося Конкурса, отобранная по его результатам, управляющая организация самостоятельно заполняет все требуемые данные, опираясь на проектную, техническую документацию и визуальные осмотры объекта.

Правом на визуальные осмотр объекта, предоставленное ему по условиям проведения Конкурса, Заявитель не воспользовался. При этом Техническая и иная документация по управлению многоквартирным домом и её состав предусмотрен приложением № 2 к проекту договора и фактически только победитель Конкурса сможет получить данные документы у прежней управляющей организации или у застройщика, как в данном случае, т.к. дома являются новостройками. Ранее, до подведения результатов Конкурса подобные документы не могут быть получены претендентом. Причем на основании перечисленных документов, победитель заполняет проект договора, после чего подписывает договоры управления с собственниками жилых и нежилых помещений.

Доводов, опровергающих указанную позицию, Заявитель не представил, в связи с чем жалобы в указанной части также признана необоснованной.

В отношении третьего довода жалобы Комиссия отмечает следующее.

Расчет обеспечения заявки и исполнения обязательств по договору управления рассчитан на весь срок заключения договора управления (3 года), что предусмотрено Конкурсной документацией о проведении торгов и исходя из нормативно-правовых актов, действующих на период публикации извещения о проведении торгов (19.10.2018).

В этой связи ссылки Заявителя на неприменение Организатором торгов

Постановления Правительства от 04.12.2018 № 1497-ПП «О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 13.12.2016 » № 848-ПП при определении размера обеспечения заявки и исполнения обязательств подлежат отклонению, так как в соответствии с п. 2 данный документ вступил в силу с 01.01.2019 и не распространяется на отношения, возникшие ранее.

В этой связи жалоба Заявителя признана Комиссией необоснованной.

С учетом изложенного, руководствуясь ч. 20 ст.18.1, Комиссия

РЕШИЛА:

1.
 1. Признать жалобу Заявителя на действия Управы Обручевского района города Москвы при проведении Конкурса необоснованной.
 2. Снять ограничения на размещение Конкурса, наложенные письмом Московского УФАС России от 15.01.2019 № ПО/993/19.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального Кодекса, в Арбитражном суде г. Москвы в течение 3 месяцев с даты его принятия.