

Управа Дмитровского района города Москвы

127644, г. Москва, Клязьминская улица, дом 11,
корпус 3

ООО «Управление и эксплуатация недвижимости
«Эталон»

143408, Московская область, г. Красногорск, б-р
Космонавтов, дом 8, помещение 46

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-18197/2019 нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

26.12.2019

г. Москва

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

Заместителя председателя Комиссии:

рассмотрев жалобу ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» на действия Управы Дмитровского района города Москвы при проведении конкурсов по отбору управляющей организации МКД (реестровые №№ 191119/17198874/02, 191119/17198874/01),

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 Заказчика при проведении Конкурсов.

По мнению Заявителя при проведении Конкурсов Заказчиком нарушены требования 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 РФ № 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 РФ № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила проведения конкурса).

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов в извещении о проведении Конкурсов не отразил сведения, подлежащие размещению, поскольку документы, на которые имеются ссылки в документации, размещены в нечитабельном виде.

Пунктом 38 Правил предусмотрено обязательное наличие в извещении о проведении конкурса следующей информации:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена; 8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в

конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе; 1

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Согласно пункту 44 Правил № 75 организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

В соответствии с извещением, размещенном Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru в разделе «*Наименование обязательных работ*» указано, что Перечень работ содержится в разделе услуг по содержанию и ремонту III.2 части настоящей конкурсной документации.

Также в извещении указано следующее:

Перечень коммунальных услуг:

Перечень работ содержится в разделе III.2 части настоящей конкурсной документации.

Характеристики объекта конкурса: Состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса согласно акту в Части III, раздел III.1. настоящей конкурсной документации.

Формальное раскрытие в извещении о проведении торгов информации, подлежащей размещению, не свидетельствует о нарушении прав потенциальных участников торгов, учитывая, что все недостающие сведения Организатором торгов размещены в составе документации.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов размещены документы в низком качестве, что затрудняет возможность ознакомления с последними.

Также Комиссией Управления установлено, что файл «Перечень обязательных работ» действительно размещен в трудночитаемом виде, что могло препятствовать возможности участия в торгах.

В соответствии с пунктом 44 Правил Конкурсная документация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Кроме того, действующее правовое регулирование рассматриваемых правоотношений представляет возможность заинтересованному лицу ознакомиться с содержанием конкурсной документации.

Так, в соответствии со статьей 46 Правил Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления обязаны предоставить такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса. Конкурсная документация предоставляется в письменной форме после внесения заинтересованным лицом платы за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена организатором конкурса и указание об этом содержится в извещении о проведении конкурса. Размер указанной платы не должен превышать расходы организатора конкурса или по его поручению специализированной организации на изготовление копии конкурсной документации, а также доставку ее лицу (в

случае если в заявлении содержится просьба о предоставлении конкурсной документации посредством почтовой связи). Предоставление конкурсной документации в форме электронного документа осуществляется без взимания платы.

Кроме того, в соответствии с пунктом 48 Правил любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В свою очередь, заявителем заявка была подана на участие в конкурсе. Доказательств направления в адрес Организатора торгов заявления о выдаче копии документации в материалы дела не представлено. Таким образом, Комиссия Управления не может сделать вывод о том, что установленное нарушение повлияло на права заявителя, поскольку последним заявка подана, которая признана соответствующей требованиям документации Организатором торгов с учетом конкретных фактических обстоятельств дела.

Вместе с тем, в действиях Организатора торгов усматривается нарушение пункта 44 Правил, что выразилось в размещении приложений к Извещению о проведении Конкурса в трудночитаемом виде.

Также заявитель оспаривает действия Организатора торгов, которые, по его мнению, выразились в неверном определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно конкурсной документации, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для МКД установлен Организатором в размере 26,07 руб./м².

Организатор торгов на Комиссии пояснил, что ввиду того, что ранее проведенные торги от 26.08.2019 признаны несостоявшимися (с реестровым номером 120819/17198874/01) на основании ст. 77 Правил по причине того, что заявителем было предложен размер платы на 10 % ниже от установленного в документации.

В соответствии со статьей 77 Правил при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Комиссия Управления установила, что оспариваемые торги являются вторичными несмотря на то, что заявитель указывает, что Организатором торгов осуществлено разделение домов, которое свидетельствует о том, что оспариваемый конкурс не является вторичным по отношению к ранее проведенному.

В свою очередь, Комиссия Управления также не находит оснований для вывода о нарушении прав заявителя оспариваемыми им действиями Организатора торгов, поскольку заявитель, уже снижая размер платы более чем на 10 процентов участвуя в торгах от 26.08.2019, был готов осуществлять обязательства по цене, установленной Организатором торгов в настоящем Конкурсе. Таким образом, Комиссия Управления не находит оснований для признания довода обоснованным.

Также заявитель указывает, что Организатором торгов не указан в проекте договора

исчерпывающий перечень имущества, в связи с чем полагает, что Управой не определены существенные условия договора, подлежащего заключению по результатам торгов.

В соответствии с частью 16 п. 41 Правил конкурсная документация должна содержать проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;
- 3) 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 настоящего Кодекса;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В свою очередь, в силу того, что в документации размещается проект договора, то конкретные характеристики в отношении МКД подлежат заполнению сторонами при его заключении, в связи с чем Комиссия Управления не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения положений Правил, учитывая, что все необходимые сведения отражены Организатором торгов в документации, а отсутствие спорных сведений не препятствовало заявителю принять участие в торгах.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов обоснованной в части довода о ненадлежащем размещении документов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> в трудночитаемом виде, в остальной части – необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований 44 Правил.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать, поскольку установленное нарушение не повлияло на проведение торгов.

Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано только в судебном порядке в течение трех месяцев.