

РЕШЕНИЕ

по делу 54/17/15-АМ

6 октября 2015 года

г. Псков

Резолютивная часть решения оглашена 23 сентября 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено 6 октября 2015 года.

Комиссия Псковского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – Врио Руководителя Псковского УФАС России «_____»;

Членов комиссии:

- главного государственного инспектора отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Псковского УФАС России «_____»

- специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России «_____»

- в присутствии представителя ответчика:

Муниципальное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Великие Луки»: «_____» (доверенность № 2245/1 от 26.08.2015 г.).

в отсутствие заявителя уведомленного надлежащим образом (ув. 18001701312095).

УСТАНОВИЛА :

28 апреля 2015 года в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области поступил адвокатский запрос (вх. № 1019 от 28.04.2015) от адвоката Тарасова «_____» о действиях организатора торгов -

Муниципального учрежденного «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Великие Луки» по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами муниципального образования «Город Великие Луки»: извещения № 0204015/3748002/01, № 100415/3748002/01; № 130415/3748002/01; № 140415/3748002/01; № 150415/3748002/01; № 170415/3748002/01 (далее – Открытый конкурс).

Из адвокатского запроса следует, что при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами муниципального образования «Город Великие Луки»: извещения № 0204015/3748002/01, № 100415/3748002/01; № 130415/3748002/01; № 140415/3748002/01; № 150415/3748002/01; № 170415/3748002/01 не соблюдены требования федерального законодательства, а именно (материалы дела – адвокатский запрос от 23.04.2015 № 126):

1. Наличие действующих договоров управления многоквартирными домами, срок которых заканчивался 1 сентября 2015 года;
2. Не уведомление организатором торгов всех собственников помещений в многоквартирных домах о дате проведения конкурса;
3. Наличие в конкурсной документации домов, между которыми находятся земли общего пользования;
4. В извещении о проведении конкурса отсутствует информация предусмотренная нормами действующего законодательства;
5. В проекте договора управления отсутствует информация предусмотренная нормами действующего законодательства;
6. Общая площадь домов по всем лотам превышает 100 тыс.м.кв.

Ответчик с данной позицией не согласен, по следующим основаниям: Представитель Муниципального учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Великие Луки» пояснил, что проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами проводились с 7 апреля 2015 в соответствии с решением Великолукского городского суда Псковской области от 20 января 2015 — дело № 2-12/2015 о признании недействующим конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «Город Великие Луки», состоявшийся 02 августа 2012 года.

Доводы, указанные в обращении Тарасова М.В. считаем не соответствующими действительности, т.к. конкурсные процедуры проводились в строгом соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (материалы дела – письмо от 14.08.2015 № 2078, письмо от 17.09.2015 № 2540).

Рассмотрев все представленные документы и письменные объяснения, Комиссия установила:

Согласно ч. 4, 5, 6 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети «Интернет»). Правительством Российской Федерации определяются официальный сайт в сети «Интернет» и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети «Интернет» извещение о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также публикуется в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для муниципальных нужд. Информация о проведении указанного конкурса должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Информация о результатах открытого конкурса размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором была размещена информация о его проведении, не позднее трех дней со дня определения таких результатов, а также публикуется в официальном печатном издании, в котором была опубликована информация о его проведении (ч. 4.1 ст. 161 ЖК РФ).

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлены Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления

многоквартирным домом (далее - Правила), утвержденными 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».

Пунктом 3 названных Правил установлено, что конкурс проводится, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях: собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято.

Согласно материалам дела собственниками помещений в многоквартирных домах по которым проводились конкурсные процедуры собрания проведены не были.

В связи с тем, что собрания проведены не были и руководствуясь Правилами и решением Великолукской городской Думы от 11.12.2007 № 133 «Об определении уполномоченного органа, уполномоченного проводить открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» было принято Постановление Администрации города Великие Луки от 20.03.2015 № 772 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» (далее – Постановление № 772).

Во исполнение Постановления № 772 Муниципальное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Великие Луки» (далее – Муниципальное учреждение) 07.04.2015 объявляет открытый конкурс.

Согласно протоколу №1 от 08.05.2015 «вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению № 0204015/3748002/01» и соответственно по следующим извещениям № 100415/3748002/01; № 130415/3748002/01; № 140415/3748002/01; № 150415/3748002/01; № 170415/3748002/01 на конкурс подали заявки две управляющие компании ООО «Управляющая организация - Радист» и ООО «Управляющая организация «Жилсервис».

Согласно протоколу №2 от 13.05.2015 «рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 0204015/3748002/01» и соответственно по следующим извещениям № 100415/3748002/01; № 130415/3748002/01; № 140415/3748002/01; № 150415/3748002/01; № 170415/3748002/01 две управляющие компании ООО «Управляющая организация - Радист» и ООО «Управляющая организация «Жилсервис» были признаны победителями по различным лотам (материалы дела). Рассмотрев доводы изложенные в адвокатском запросе Комиссия Псковского УФАС России установила, следующее:

1. Довод о неправомерности проведения открытого конкурса до окончания срока действующих договоров управления многоквартирными домами заключенного ранее не отвечает фактическим обстоятельствам дела и не основа на нормах материального права, т.к.:

На момент проведения Открытого конкурса имелось вступившее в силу Решение Великолукского городского суда Псковской области от 20.01.2015 № 2-12/2015, в котором указано - признать недействительным конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «город Великие Луки», состоявшийся 02 августа 2012 (материалы дела).

Согласно указанного решения, Муниципальным учреждением был объявлен и проведен Открытый конкурс.

2. Довод о не уведомление организатором торгов всех собственников помещений в многоквартирных домах о дате проведения конкурса (п.40 Правил) не отвечает

фактическим обстоятельствам дела и не основа на нормах материального права, т.к.:

Пунктом 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Согласно материалам дела письмо № 399 от 09.04.2015 ООО «Северный микрорайон - Сервис» и письмо № 146 от 07.04.2015 ООО «Северный микрорайон - Сервис» Муниципальным учреждением были выполнены требования п.40 Правил, а именно была размещена информация в местах общего пользования о проведении открытого конкурса, а также на официальном сайте <http://vluki.reg60.ru>.

3. Довод о наличие в конкурсной документации домов, между которыми находятся земли общего пользования, не отвечает фактическим обстоятельствам дела и не основа на нормах материального права, т.к.:

Пунктом 6 Правил предусмотрено, что конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Согласно представленным Муниципальным учреждением топографическим материалам (материалы дела) организатором торгов соблюдено требование пункта 6 Правил.

4. Довод об отсутствии в извещении, о проведении конкурса информация предусмотренная нормами действующего законодательства (п.38 Правил) не отвечает фактическим обстоятельствам дела и не основа на нормах материального права, т.к.:

Пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

- 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 (далее - обязательные работы и услуги);
- 4(1)) наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом

4(1) пункта 41 настоящих Правил;

(пп. 4(1) введен Постановлением Правительства РФ от 04.03.2015 N 191)

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;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Согласно извещениям № 0204015/3748002/01, № 100415/3748002/01; № 130415/3748002/01; № 140415/3748002/01; № 150415/3748002/01; № 170415/3748002/01 размещенных на сайте <http://torgi.gov.ru> и материалам дела организатором торгов – Муниципальным учреждением соблюдены требования п. 38 Правил.

5. Довод о не указании в проекте договора управления информации предусмотренная нормами действующего законодательства, а именно ст. 162 ЖК РФ и п.19 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») не отвечает фактическим обстоятельствам дела и не основа на нормах материального права, т.к.:

В соответствии с п.п. 16 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация должна содержать проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

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;

порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В соответствии со ст. 445 ГК РФ проект договора - это оферта (предложение заключить договор).

Учитывая то, что требования ст. 162 ЖК РФ распространяются на договор управления многоквартирными домами, а не на проект договора, указание конкретного адреса в проекте договора не предусмотрено действующими нормами федерального законодательства, а также согласно материалам дела договора управления заключенные с победителем открытого конкурса составлены в соответствии с требованиями ст.162 ЖК РФ.

б. Довод о том, что общая площадь домов по всем лотам превышает 100 тыс.м.кв. не отвечает фактическим обстоятельствам дела.

Согласно п.6 Правил конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

В связи с тем, что был объявлен не один открытый конкурс, а несколько извещения № 0204015/3748002/01, № 100415/3748002/01; № 130415/3748002/01; № 140415/3748002/01; № 150415/3748002/01; № 170415/3748002/01, а именно согласно извещению № 0204015/3748002/01 на конкурс выставлено 26 лотов общей площадью 84947,95 м.кв., тем самым организатором торгов – Муниципальным учреждением была соблюдены требования п.6 Правил (материалы дела – расчет площади многоквартирных домов по извещению о проведении торгов № 0204015/3748002/01).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Псковского УФАС России считает, что в действиях организатора торгов – муниципального учреждения отсутствуют нарушения норм федерального законодательства.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке. На основании пункта 4 данной статьи товарный рынок - сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами. Потенциальные участники исследуемого рынка, а также иные хозяйствующие субъекты в целях получения в управление многоквартирные жилые дома, приобретают по установленной процедуре право на заключение договора управления многоквартирными жилыми домами. Данное обстоятельство порождает наличие между этими субъектами конкурентных отношений. Проведение торгов и участие в них хозяйствующих субъектов свидетельствует о наличии конкуренции, поскольку именно на торгах обеспечивается соперничество (конкуренция).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, не проведение их, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть

выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем. Продуктовые границы, на которых субъекты, претендующие на право управления многоквартирными жилыми домами, являются конкурентами при прохождении процедуры торгов по приобретению права на заключение договоров управления многоквартирными жилыми домами, определены рынком услуг по управлению многоквартирными жилыми домами (код ОКПД – 68.2 «Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности «ОК 034-2007 (КПЕС 2002)»).

В целях рассмотрения дела № 54/17/15 – АМ, географические границы товарного рынка услуг по покупке и продажи земельных участков, определены границами муниципального образования «город Великие Луки», что обусловлено местоположением организатора торгов – Муниципального учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Великие Луки».

В состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке по управлению многоквартирными жилыми домами, могут входить хозяйствующие субъекты (независимо от организационно-правовых форм) при выполнении требований правовых актов, регламентирующих процедуру проведения торгов на управление многоквартирными жилыми домами.

Как указано в пункте 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) учитывается следующее: если акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, при проведении торгов, запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Процедура проведения Муниципальным учреждением «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Великие Луки» открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными жилыми домами, извещения № 0204015/3748002/01, № 100415/3748002/01; № 130415/3748002/01; № 140415/3748002/01; № 150415/3748002/01; № 170415/3748002/01 не содержит положений, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции

Рассмотрев и изучив все представленные документы сторонами и заинтересованными лицами, участвующими в деле № 54/17/15-АМ, руководствуясь статьями 17, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Псковского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела 54/17/15-АМ в связи с отсутствием в действиях Муниципального учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства

Администрации города Великие Луки» части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

«_____»

Члены Комиссии

«_____»

«_____»

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия.