

ООО «Управляющая компания «ОМЕГА»

109004, Москва, ул. Добровольческая, д. 28, оф. 15

Префектура Трицкого и Новомосковского административных округов г.
Москвы

117042, Москва, аллея Витте, д. 5

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1284/77-16 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.07.2016 г. Москва

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

при участии:

от организатора торгов - Префектура Трицкого и Новомосковского административных округов г. Москвы:

от заявителя - ООО «Управляющая компания «ОМЕГА»:

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «ОМЕГА» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Префектуры Трицкого и Новомосковского административных округов г. Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении торгов посредством конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 4, к. 1, д. 4, к. 3 (реестровый № 090616/3202277/01, лот № 1), 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 форме открытого Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в следующем:

1.

1. в неразмещении перечня и состава общего имущества многоквартирных домов в составе проекта договора;
2. в указании неверной площади помещений многоквартирного дома, повлекшего неверный расчет размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

В соответствии с частью 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» (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 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 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 27.01.2016 размещено извещение о проведении Конкурса.

Дата окончания приема заявок - 29.06.2016, дата подведения итогов - 01.07.2016.

Согласно протоколу № 3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 090616/3202277/01 от 01.07.2016 победителем конкурса признано АО «РЭК №1» (почтовый адрес: 119121, г Москва, пер Ружейный, д. 3, пом.ХХІХ комн. 61)

1. Согласно доводу Заявителя, опубликованный в составе Конкурсной документации Проект договора управления многоквартирным домом не содержит сведений о составе и состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

Комиссия, изучив предоставленные сторонами документы и сведения, установила следующее.

Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил проведения конкурса Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ).

В соответствии с частью 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;

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.

Изучив Конкурсную документация, опубликованную на Официальном сайте, Комиссия установила, что Проект договора управления многоквартирным домом не содержит сведения о составе и состоянии общего имущества в многоквартирном доме, что в свою очередь свидетельствует о нарушении Организатором торгов пункта 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ.

Ввиду вышеизложенного, Комиссия приняла решение о признании довода Заявителя обоснованным.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что сведения о составе и состоянии общего имущества в многоквартирном доме опубликованы на Официальном сайте в составе отдельного файла.

2. Заявителем, в том числе, оспаривается определение неверной площади помещений многоквартирного дома, повлекшего неверный расчет размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Вместе с тем, согласно пункту 14 Правил проведения конкурса размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается следующее: 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.

Согласно Конкурсной документации по адресу «г. Москва, поселение Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 4, к. 1» площадь жилых/нежилых помещений с учетом балконов и лоджий, кв.м - 14045,3 кв.м, площадь жилых/нежилых помещений, кв.м. - 13570,7 кв.м; по адресу «г. Москва, поселение Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 4, к. 3» площадь жилых/нежилых помещений с учетом балконов и лоджий, кв.м - 31274,0 кв.м, площадь жилых/нежилых помещений, кв.м. - 30271,0 кв.м.

В рамках заседания Комиссии Организатором торгов предоставлены письменные пояснения, согласно которым сведения о площади жилых и нежилых помещений, а также площади жилых помещений с учетом балконов и лоджий, получены от управляющей компании, ранее осуществлявшей управление домом - АО «РЭК №1». Предоставленные АО «РЭК №1» сведения легли в основу расчетов размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе. В обоснование заявленных доводов Организатором торгов предоставлена справка о площадях многоквартирных домов, полученная от представителя АО «РЭК №1».

Анализ предоставленных Организатором торгов сведений свидетельствует о соответствии размера площадей помещений указанных в Конкурсной документации сведениям, предоставленным АО «РЭК №1» Организатору торгов.

Заявителем, в свою очередь, не предоставлено доказательств изложенных доводов, как и не предоставлены документы, на основании которых были сделаны выводы о недостоверности сведений о площадях помещений, указанных в документации о Конкурсе, а также о неверности расчетов размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Основываясь на вышеуказанных обстоятельствах, Комиссия приняла решение о признании довода Заявителя необоснованным.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной в части довода о размещении перечня и состава общего имущества многоквартирных домов в составе проекта договора, в остальной части необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений Организатору торгов не выдавать, в связи с тем, что допущенное нарушение не повлияло на права Заявителя.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.