

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-631/77-19 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.04.2019 Москва

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

рассмотрев жалобу ООО «УК Стройжилпрофи» (далее — Заявитель, Общество) на действия Префектуры ТиНАО г. Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса на право заключения договора на обслуживание многоквартирных домов (извещение № 241218/3202277/01, далее — Конкурс) 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 Общества на действия Организатора торгов, мотивированная несогласием с проведением Конкурса, проведением Конкурса без созыва общего собрания собственников, а также нарушением самой процедуры проведения Конкурса.

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 № 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 www.forgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 24.12.2018 размещено извещение о проведении Конкурса.

В силу части пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 14.12.2018 № 1541 «О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» с учетом размещения информации о проведении торгов до 01.01.2019 к рассматриваемым правоотношениям применяется редакция Правил проведения конкурса от 14.03.2015 с учетом изменений, внесенных решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830.

Комиссия, заслушав возражения Заказчика, оценив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимной связи, установила следующее.

В своей жалобе Заявитель указывает на проведение Организатором торгов Конкурса в нарушение пункта 39 Правил проведения конкурса, поскольку собственниками помещений многоквартирных домов была выбрана управляющая организация. При этом согласно позиции Заявителя, Организатор торгов располагал сведениями о выборе собственниками ООО «УК Стройжилпрофи» в качестве управляющей организации. Оснований для проведения Конкурса у Организатора конкурса не имелось.

Согласно редакции пункта 39 Правил, в редакции, действующей на дату размещения Конкурса, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

При этом решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац первый пункта 39 признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое

решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2009 № КАС09-447 данное решение оставлено без изменения.

Вместе с тем согласно части 4 статьи 162 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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.

Из части 7 статьи 162 ЖК РФ следует, что управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Из части 4 статьи 198 ЖК РФ следует, что лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом при условии заключения договора управления таким домом и выполнения требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации, а также внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат.

Из совокупного толкования указанных норм следует, что законодатель напрямую установил связь между возникновением у управляющей организации прав на осуществление деятельности по управлению конкретным домом (реализацию решения о выборе способа управления многоквартирным домом) и внесением соответствующей информации об управлении конкретным многоквартирным домом в соответствующий реестр лицензий.

При этом в Москве указанные функции по внесению соответствующей информации в реестр лицензий возложены на Мосжилинспекцию.

Согласно пункту 4.3.2.3 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, Мосжилинспекция осуществляет региональный государственный жилищный надзор за соблюдением других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, в том числе порядка принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления

товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, правомочности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества, правомочности избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива, правомочности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом, правомочности утверждения условий этого договора и его заключения, правомочности заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомочности заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомочности утверждения условий данных договоров, соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В рассматриваемом случае Заявителем в феврале 2019 года были проведены общие собрания собственников в отношении домов, управление которыми входит в предмет Конкурса. При этом в материалах дела имеется письмо Жилищной инспекции по ТиНАО от 22.03.2019 № МЖИ-05-6959/19, согласно которому Заявитель действительно направлял в адрес Жилищной инспекции протоколы общих собраний собственников в отношении домов, являющихся предметом Конкурса, в которых содержится информация о выборе указанной организации в качестве управляющей организации по указанным домам. При этом «в настоящее время Инспекцией проводится внеплановая документарная проверка данных протоколов». Срок завершения указанной проверки согласно указанному письму — 11.04.2019.

Также необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 39 Правил Конкурс может быть отменен лишь в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали указанное решение.

При этом в настоящем случае процедура Конкурса была проведена 04.03.2019, что подтверждается протоколом №3 по указанному Конкурсу, размещенным на Официальном сайте.

Таким образом, на дату проведения Конкурса решение о внесении

соответствующей информации об управлении конкретным многоквартирным домом в реестр лицензий субъекта Российской Федерации не принято, а следовательно, решение о выборе способа управления управляющей компанией ООО «УК Стройжилпрофи» многоквартирными домами, являющимися предметом Конкурса, не реализовано.

Вместе с тем по состоянию на дату рассмотрения указанной жалобы данное решение также не принято.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства России от 30.06.2004 № 331 (далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Вместе с тем в силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в порядке, установленном статьей 18.1 подлежат рассмотрению жалобы на действия (бездействия) организаторов торгов при проведении процедуры торгов и порядка заключения договора.

Таким образом, указанный довод заявителя о неправомерности проведения Конкурса при выборе и реализации соответствующего права собственниками помещений не может являться предметом рассмотрения в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в связи с тем, что вопросы правомерности принятого собственниками решения, а также подтверждения реализации соответствующего выбора могут быть обжалованы в Мосжилинспекцию, а также в судебном порядке, в связи с чем жалоба в рассматриваемой части оставляется без рассмотрения.

Кроме того, Заявитель также обжалует то, что Организатор торгов в нарушение пункта 6 статьи 161 ЖК РФ проведен конкурс без созыва общего собрания собственников.

При этом вопросы нарушения указанного требования также не могут быть предметом обжалования в антимонопольный орган с учетом возложенных на него полномочий в связи с тем, что не относятся к нарушению процедуры проведения торгов. Торги начинаются с размещения информации об их проведении и заканчиваются заключением договора. При этом обжалуемое бездействие имело место быть до размещения соответствующей информации о проведении Конкурса на Официальном сайте, в связи с чем указанный довод также оставлен Комиссией без рассмотрения.

Кроме того, представителями Заявителя на заседании Комиссии был заявлен

довод, о том, что Организатором торгов неправомерно объявлен Конкурс в связи с тем, что в настоящее время многоквартирные дома, являющиеся предметом Конкурса, согласно реестру лицензий числятся за управляющей организацией ООО «Шатер Менеджмент». Вместе с тем согласно озвученной позиции представителя Организатора торгов указанный Конкурс проводился в соответствии с практикой антимонопольного органа. Так, ООО «Шатер Менеджмент» получил право на управление указанными домами в результате конкурса, прошедшего в 2015 году (реестровый № 120815/3202277/01), при этом срок (3 года), на который были заключены указанные договоры истек. При этом непроведение указанной конкурентной процедуры в рассматриваемом случае могло содержать в себе признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции и быть основанием для принятия антимонопольным органом соответствующих мер, направленных на устранение признаков нарушения антимонопольного законодательства. При этом указанный довод не рассматривался Комиссией в связи с тем, что он содержался в первоначальной жалобе.

Также Заявитель указывает, что Конкурсная комиссия ограничила участников конкурса, не приняв предложения, сделанные ООО «УК Стройжилпрофи» и ООО «Союз-Московский» и выборе победителем участника ООО «ПИК-Комфорт».

Вместе с тем Комиссия не может согласиться с доводом Заявителя на основании следующего.

В пункте 76 Правил проведения конкурса однозначно установлено, что Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.

В свою очередь, названный подпункт пункта 41 предусматривает, что перечень дополнительных работ и услуг включает требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги, определяемые Организатором торгов. Таким образом, произвольно изменять такие требования участники не вправе.

В силу пункта 77 Правил проведения конкурса при объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

В ходе рассмотрения Комиссией было установлено, что сделанные ООО «УК Стройжилпрофи» и ООО «Союз-Московский» в размере 2 028 559,32 руб. не могли быть приняты Конкурсной комиссией, поскольку стоимость дополнительных работ, предложенная участниками по каждому дому в составе лота не отвечала требованиям пункта 77 Правил проведения торгов.

Указанное подтверждается имеющимся в материалах дела матричным расчетом представленной участниками цены дополнительных работ.

В этой связи у Комиссии отсутствуют основания для признания рассматриваемого довода жалобы обоснованным.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса необоснованной в части отклонения предложений участников ООО «УК Стройжилпрофи», в остальной части оставить жалобу без рассмотрения.
2. Снять ограничения на проведение Конкурса, наложенные письмами Московского УФАС России от 13.03.2019 № ПО/11547/19, от 18.03.2019 № б/н, от 25.03.2018 № б/н.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме).