

1. Тарабанова О.Н.

2. Управа района Очаково-Матвеевское г. Москвы

119361, Москва, ул. Большая Очаковская, д. 10

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-618/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

13.03.2017 г. Москва

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

при участии:

от заявителя - Тарабановой О.Н.

от организатора торгов - Управы района Очаково-Матвеевское г. Москвы

рассмотрев жалобу Тарабановой О.Н. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Управы района Очаково-Матвеевское г. Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Аминьевское шоссе, д. 11 (реестровый № 211216/2845612/01) (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 Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

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

1. неразмещении на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> (далее - Официальный сайт) перечня дополнительных работ и услуг;
2. отсутствию уведомления собственников многоквартирного дома о проведении Конкурса;
3. наличие в Конкурсной документации и проекте договора противоречивых сведений о характеристиках многоквартирного дома.

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).

21.12.2016 на официальном сайте Организатором торгов размещено извещение о проведении Конкурса.

Согласно Извещению о проведении Конкурса дата окончания подачи заявок – 01.02.2017, дата подведения итогов - 07.02.2017.

В соответствии с протоколом оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 07.02.2017 № 3 победителем торгов признано ООО «УК «СоцБыт».

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

1) По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов выразилось, в том числе в неразмещении на Официальном сайте перечня дополнительных работ и услуг.

На основании подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Таким образом, утверждаемая организатором конкурса конкурсная документация, должна содержать в себе перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включающий требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

Согласно сведениям с Официального сайта Комиссия установила, что Организатором торгов 21.12.2016 был размещен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса в соответствии с требованием подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

На основании изложенного, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части неразмещения на Официальном сайте перечня дополнительных работ и услуг необоснованным.

2) Также, Заявителем обжалуется отсутствие уведомления Организатором торгов собственников многоквартирного дома о проведении Конкурса.

Согласно подпункту «а» пункта 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.

Следовательно, за Организатором торгов закреплена обязанность по уведомлению 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.

В ходе заседания Комиссии Организатор торгов представил фотоматериалы, свидетельствующие о размещении сообщения о проведении Конкурса 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. Также, Организатором торгов 21.12.2016 на Официальном сайте было опубликовано извещение о проведении Конкурса, что свидетельствует о соблюдении Организатором торгов требований подпункта «а» пункта 40 Правил.

Исходя из указанного, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя на действия Организатора торгов в части отсутствия уведомления Организатором торгов собственников многоквартирного дома о проведении Конкурса необоснованным.

3) Помимо этого, Заявитель указывает на наличие в проекте договора, заключаемого с победителем Конкурса, противоречивых сведений о характеристиках многоквартирного дома.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе:

- акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по форме согласно приложению № 1 Правил.

Следовательно, Организатор торгов размещает на Официальном сайте акт о

состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса.

Пунктом 80 Правил установлено, что участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

В силу пункта 81 Правил в случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 75 Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Вместе с тем, согласно пункту 83 Правил организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

Из совокупного толкования положений Правил следует, что Организатор торгов передает победителю Конкурса протокол и проект договора на условиях Конкурсной документации и предложений о выполнении обязательных и дополнительных работ и услуг такого победителя.

Также, в соответствии с пунктом 89 Правил Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора в порядке, предусмотренном пунктом 40 Правил.

Изучив представленные на заседание документы Комиссия установила следующее.

Согласно акту о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса, Конкурсной документации количество квартир - 260; площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - 6 712,4 кв. м.; площадь жилых помещений (общая площадь квартир) - 4 261,2 кв. м.; площадь нежилых помещений — нет; уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - 1976,2 кв. м.

Вместе с тем, согласно пояснениям Заявителя, Тарабановой О.Н. был получен договор от 10.02.2017, заключаемый Организатором торгов с победителем Конкурса - ООО «УК «СоцБыт», по итогам Конкурса на условиях, отличных от условий, указанных в Конкурсной документации, а именно в части состава общего имущества многоквартирного дома:

-количество квартир - 2;

-общая площадь жилых помещений без учета летних — 6238,3 кв.м.;

-общая площадь нежилых помещений - 474,1 кв.м.

В ходе заседания Комиссии, Организатор торгов выявленное противоречие в ходе заседания объяснить не смог и не представил доказательств обратного.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 Правил конкурс проводится на основе принципов, в том числе:

-эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

На основании изложенного, Комиссия усматривает в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 3 пункта 4 и пункта 80 Правил.

На основании вышеизложенного, Комиссия приняла решение о признании довода жалобы Заявителя в части наличия в проекте договора, заключаемого с победителем Конкурса, противоречивых сведений о характеристиках многоквартирного дома обоснованной.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной в части наличия в проекте договора, заключаемого с победителем Конкурса, противоречивых сведений о характеристиках многоквартирного дома обоснованной, в остальной части необоснованной.

1.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения подпункта 3 пункта 4 и пункта 80 Правил.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-618/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

13.03.2017 г. г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 13.03.2017 по делу № 1-00-618/77-17,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Очаково-Матвеевское г. Москвы (далее – Организатор торгов), победителю торгов - ООО «УК «СоцБыт» устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Аминьевское шоссе, д. 11 (реестровый № 211216/2845612/01) (далее - Конкурс), а именно:

1. Организатору торгов и победителю торгов заключить договор по итогам Конкурса на условиях Конкурсной документации с учетом решения Комиссии от 13.03.2017 по делу № 1-00-618/77-17.
2. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 28.04.2017.
3. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 05.05.2017 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание.