

РЕШЕНИЕ

по делу № 051/10/18.1-636/2021

03.09.2021

город Мурманск

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

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

<...> - заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

члены комиссии Мурманского УФАС России:

<...> – заместитель начальника отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

<...> – ведущий эксперт отдела контроля товарных и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии представителей Организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Оленегорска с подведомственной территорией Мурманской области <...>, <...>, <...>,

представителя Заявителя - Муниципального унитарного предприятия «Городская управляющая компания» муниципального образования город Оленегорск с подведомственной территорией <...>,

представителя ООО «Энергия» <...>,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Муниципального унитарного предприятия «Городская управляющая компания» муниципального образования город Оленегорск с подведомственной территорией на действия Организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Оленегорска с подведомственной территорией Мурманской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в н.п. Высокий (150721/0036553/01) (далее – Конкурс),

УСТАНОВИЛА:

Организатором торгов проводился конкурс по отбору управляющей организации, извещение о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

Не согласившись с действиями Организатора торгов, МУП «Городская управляющая компания» обратилось с жалобой в Мурманское УФАС России.

В обоснование своей жалобы Заявитель указал на то, что комиссией Организатора торгов неправомерно отказано МУП «ГУК» в допуске к участию в конкурсе.

Также по мнению МУП «ГУК» в документации к открытому конкурсу по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в н.п. Высокий (далее – Документация) организатор торгов указал сведения не соответствующие действительности, которые вводят в заблуждение претендентов на участие в конкурсе.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения.

В связи со сложившейся ситуацией с коронавирусной инфекцией по указанию ЦА ФАС России, жалоба Общества рассмотрена дистанционно 03.09.2021 посредством сервиса веб-видеоконференцсвязи.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы Заявителя, выслушав возражения Организатора торгов, исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы: на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации проводился Организатором торгов в соответствии с требованиями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) и в порядке, установленном Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее — Правила № 75).

1. По доводу неправомерного отклонения заявки Заявителя установлено следующее.

Разделом 9 Документации установлен порядок подачи заявок на участие в конкурсе.

Установлено, что заявка на участие в конкурсе помимо всего прочего должна включаться в себя документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Унитарным предприятием в составе заявок были приложены платежные поручения от 12.08.2021г., подтверждающие перечисление обеспечения заявок на участие в конкурсе по выбору управляющей организации.

Представитель Организатора торгов указал, что на момент рассмотрения заявок денежные средства направленные МУП «ГУК» в качестве обеспечения заявки поступили на счет Комитета.

При этом согласно протоколам рассмотрения заявок на участие в конкурсе МУП «Городская управляющая компания» не допущено к участию в конкурсе в соответствии с пп.3 пункта 18 Правил (в связи с тем, что к заявкам по извещению по всем семнадцати лотам приложены платежные поручения от 12.08.2021г., подтверждающие перечисление обеспечения заявок на участие в конкурсе по выбору управляющей организации без отметки банка об исполнении платежа).

Основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

- 1) непредставление определенных пунктом 53 настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил;
- 3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 настоящих Правил (пункт 18 Правил).

В соответствии с пунктом 20 Правил отказ в допуске к участию в конкурсе по основаниям, не предусмотренным пунктом 18 настоящих Правил, не допускается.

Заявителем в составе заявки были представлены документы, подтверждающие перечисление денежных средств в качестве обеспечения заявки, Организатор торгов подтвердил поступление денежных средств на счет Комитета, при этом конкурсная комиссия в нарушение пункта 20 Правил не допустила заявку до участия в торгах.

Жалоба в этой части признается обоснованной. Конкурсная комиссия нарушила пункт 20 Правил.

2. Комиссией Мурманского УФАС рассмотрены доводы МУП «ГУК» относительно содержания конкурсной документации.

Заявитель ссылается, что Система горячего водоснабжения по лотам №№ 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17 не централизованная (открытая), как указано организатором конкурса, а закрытая, в которой горячая вода подготавливается уже на объекте теплоснабжения (многоквартирный дом) из холодной воды.

Соответственно в Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по указанным лотам плата за горячее водоснабжение, потребляемое при содержании общего

имущества должна быть исключена, как и требуемое условие о предоставлении коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Организатор торгов с доводом жалобы согласился. В силу подпункта 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается 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.

Комитет при утверждении конкурсной документации указал недостоверные характеристики объекта конкурса по лотам №№ 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, чем нарушил подпункт 3 пункта 38 Правил.

Также МУП «ГУК» в поданной жалобе указал, что в актах о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса не указаны кадастровые номера зданий и площади многоквартирных домов не совпадают со сведениями, содержащимися в Выписках из единого государственного реестра недвижимости.

Данный довод также нашел свое подтверждение, в действиях Организатора торгов усматривается нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил.

Заявитель в жалобе ссылается на несоответствие требованиям действующего законодательства условия о сроке начала выполнения управляющей организацией обязательств. В извещении этот срок указан как 15 дней с момента заключения договора управления.

Комиссией Мурманского УФАС установлено, что подпунктом 11 пункта 11 Правил регламентировано, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя по мимо всего прочего срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями раздела IX настоящих Правил договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

Таким образом, Комитетом при определении условия о сроке начала выполнения управляющей организацией обязательств соблюдены требования Правил. Довод МУП «ГУК» признается необоснованным.

Следующим доводом жалобы Заявитель указывает, что в проекте договора, являющимся приложением к конкурсной документации не определен порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном

доме на основании решения общего собрания собственников помещений.

Подпунктом 10 пункта 11 Правил установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя по мимо всего прочего требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Данное требование установлено в отношении содержания конкурсной документации, а не содержания проекта договора. На основании изложенного, довод Заявителя признается необоснованным.

Также МУП «ГУК» указывает, что Организатором торгов в нарушение пункта 1 статьи 155 ЖК РФ в проекте договора не указан срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно указанной статье плата вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива и т.д.

Так в пункте 9 извещения организатором конкурса указан срок внесения платы «не позднее 20 числа следующего за отчетным, в связи с чем считаем, что со стороны недобросовестных управляющих организаций, заключивших договор управления по результатам конкурса могут возникнуть злоупотребления в виду не определенности даты, которая является установленным сроком оплаты и по истечению которой лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени.

Пунктом 3.3.6 проекта контракта определено, что собственник и наниматель обязаны своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные в соответствии с законодательством.

Подпунктом 6 пункта 41 Правил регламентировано, что Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

В нарушение подпункта 6 пункта 41 Правил Организатором торгов установлены в документации и в проекте договора противоречащие друг другу сроки внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

Помимо всего прочего, МУП «ГУК» считает незаконным включение организатором конкурса в извещение требования о предоставлении управляющей компанией коммунальных услуг, и включение в проект договора обязанности управляющей компании заключить соответствующий договор с ресурсоснабжающей организацией (РСО).

Данный довод не нашел своего подтверждения.

В соответствии с частью 1 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны 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.

Руководствуясь данными нормами, Организатором торгов включен в состав конкурсной документации перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией исключительно в отношении общего имущества многоквартирного дома, о чем свидетельствует пункт 25 Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Рассматриваемый довод жалобы МУП «ГУК» признается необоснованным.

Заявитель в жалобе ссылается, что Организатором торгов допущено нарушение процедуры отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом. В нарушение пункта 40 Правил организатор конкурса не уведомил собственников помещений в многоквартирных домах о дате проведения конкурса.

По существу данного довода, Комитет в письменных пояснениях указал, что доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество

в многоквартирных домах, в отношении которых проводится конкурс составляет 100%. В связи с тем, что Комитет является одновременно собственником имущества и организатором торгов соблюдение пункта 40 Правил не требуется.

Однако в ходе рассмотрения жалобы, Организатор торгов уточнил, что доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах, в отношении которых проводится конкурс составляет более 50%.

Пунктом 40 Правил предусмотрено, что 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.

Организатор торгов в нарушение пункта 40 Правил не уведомил о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Заявитель указывает также, что в процессе процедуры вскрытия конвертов по требованию претендента № 1 (ООО «Энергия») членами конкурсной комиссии были даны на обозрение и запрошены пояснения на основании наводящих вопросов претендента № 1 документы, содержащие информацию о хозяйственно – финансовой деятельности претендента № 2 (МУП «ГУК»), что противоречит пункту 60 Правил, в котором регламентировано только право претендентов и их представителей присутствовать при вскрытии конвертов. При этом в нарушение пункта 64 Правил разъяснения данные представителем МУП «ГУК» в протокол не были внесены.

Данный довод нашел свое подтверждение. Так, в силу пункта 64 Правил при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять предусмотренные конкурсной документацией требования к претендентам. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, составленный по форме согласно приложению N 6 (далее - протокол вскрытия конвертов).

Организатором торгов в нарушение пункта 64 Правил разъяснения, данные МУП «ГУК» не были внесены в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Кроме того, МУП «ГУК» считает, что само решение Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Оленегорска с подведомственной территорией Мурманской области о проведении открытого конкурса по отбору управляющей незаконно.

Согласно п. 6 ст. 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

На дату проведения конкурса по всем лотам, указанным в извещении имеются действующие договоры управления. Ни одна из сторон названных договоров, на дату объявления процедуры отбора управляющей компании не заявила об их прекращении, после января-февраля 2021 они так же исполнялись УО и собственниками, то есть были продлены на тех же условиях.

Комиссия Мурманского УФАС признает жалобу в данной части необоснованной. Норма ЖК РФ о продлении срок действия договора не распространяется на договоры по управлению многоквартирными домами заключенные на основании конкурса, проведенного в соответствии с частью 2 статьи 163 ЖК РФ.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Муниципального унитарного предприятия «Городская управляющая компания» муниципального образования город Оленегорск с подведомственной территорией на действия Организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Оленегорска с подведомственной территорией Мурманской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в н.п. Высокий (150721/0036553/01) частично обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Оленегорска с подведомственной территорией Мурманской области нарушение пункта 20, пп.3 пункта 38, пункта 40, пп.6 пункта 41, пункта 64 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".
3. Выдать предписание об устранении нарушений.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Мурманского УФАС России:

<...>

Члены комиссии

Мурманского УФАС России:

<...>

<...>