РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/12-2016

09 марта 2016 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, редусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- "..." – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

- "..." - главного специалиста - эксперта отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

- "..." – специалиста - эксперта отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии.

при участии:

со стороны Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы:

- "..." – представителя по доверенности от 09.02.2016 № 2;

- "..." – представителя по доверенности от 08.02.2016 № 1;

- "..." – представителя по доверенности от 21.12.2016 № 19;

со стороны гражданина "..." :

- "..." – представителя по доверенности № 58АА0981023 от 03.03.2016;

рассмотрев жалобу гражданина Б... на действия организатора конкурса – Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы (ул. Некрасова, д. 34, г.Пенза, 440008) при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами в г. Пенза, Лот 1 – ул. Антонова, 5 «в», Лот 2 – ул. Антонова, 5 «е» (извещение № 241215/2736268/01 от 24.12.2015) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба гражданина "..." (ул. Антонова, д. 5 «е», кв. 16, г. Пенза, 440000) на действия организатора конкурса – Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы (ул. Некрасова, д. 34, г. Пенза, 440008) (далее – Управление, Организатор) при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами в г. Пенза, Лот 1 – ул. Антонова, 5 «в», Лот 2 – ул. Антонова, 5 «е» (извещение № 241215/2736268/01 от 24.12.2015) (далее – Конкурс).

Из жалобы заявителя следует, что при проведении Конкурса Управлением нарушено действующее законодательство РФ, а именно:

- Организатором нарушен срок размещения извещения о проведении Конкурса,

установленный частью 13 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ;

- плата за содержание и ремонт жилого помещения необоснованно занижена и не учитывает особенности многоквартирного дома, в том числе тариф не предусматривает обслуживание и содержание системы противопожарной безопасности в доме;

- в нарушение пункта 40 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, Управление не уведомило собственников помещений в многоквартирном доме, а также лиц, принявших от застройщика помещения по передаточному акту, о дате проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;

- Управление не приняло к сведению протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Антонова, д. 5 «е», на котором в качестве управляющей компании выбрано ООО «Управляющая компания «Сурская Ривьера».

Представители Организатора, с доводами жалобы не согласились по основаниям, изложенным в письменном отзыве от 04.03.2016 № 484/4, а также в письменных дополнениях к пояснению на жалобу.

На заседании Комиссии Управления представители Организатора поддержали возражения, изложенные в отзыве, дополнили, что срок размещения извещения о проведении Конкурса не нарушен, поскольку копия разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 5 «е» по ул. Антонова от 30.10.2015 № 58-29-273-2015 получена им письмом от Управления градостроительства и архитектуры администрации города Пензы только 11.12.2015.

Расчет стоимости платы содержания и ремонта общего имущества МКД осуществлялся в соответствии с постановлением Администрации г. Пензы от 18.03.2014 № 277 «Об установлении размера платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального имущества и государственного жилого фонда» и Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Кроме того, представители Управления пояснили, что собственники помещений многоквартирного дома № 5 «е» по ул. Антонова были уведомлены о дате проведения конкурса путем размещения уведомления на досках объявления около подъездов, что подтверждается представленными фотографиями.

Относительно довода Заявителя от том, что собственниками жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Антонова, д. 5 «е», был выбран способ управления и управляющая организация, представители Управления пояснили, что в Управление 13.01.2016 представлен Протокол № 1 собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Пенза, ул. Антонова, дом 5 «е», проведенного в форме очного голосования (далее – Протокол общего собрания) без приложений, подтверждающих наличие

кворума собственников помещений многоквартирного дома при проведении собрания, а также соблюдения порядка его проведения, что, по мнению ответчика, не позволило сделать вывод о действительности Протокола общего собрания.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 01.03.2016 № 706-3 назначена и проведена в 14 часов 30 минут 09 марта 2016 года.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 июля 2011 года N 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.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Как следует из представленных документов, 24.12.2015 Управлением в сети Интернет на Официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 241215/2736268/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами в г. Пенза, Лот 1 – ул. Антонова, 5 «в», Лот 2 – ул. Антонова, 5 «е» с приложением документации.

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

30.10.2015 Администрацией города Пензы выдано разрешение № 58-29-073-2015 на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, д. 5 «е».

Таким образом, извещение о проведении конкурса по выбору управляющей организации должно было быть размещено на официальном сайте не позднее 20.11.2015, вместе с тем, данное извещение было размещено по истечении указанного срока - 24.12.2015.

Довод Управления о том, что нарушение указанного срока допущено в связи с тем, что разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома было получено только 11.12.2015, Комиссией управления отклоняется по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1.1. Положения об Управлении жилищно-коммунального хозяйства города Пензы, утвержденного Постановлением Администрации г. Пензы от 17.05.2013 N 497/1 (далее – Положение), Управление является иным органом местного самоуправления города Пензы.

Пунктом 2.2.19 Положения предусмотрено, что Управление проводит открытые конкурсы по отбору организаций, управляющих жилищным фондом иной формы собственности в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

Учитывая требования части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ срок размещения извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации отсчитывается с момента выдачи разрешения.

Таким образом, Управление как орган местного самоуправления было обязано обеспечить проведение открытого конкурса по выбору управляющей организации в установленный действующим законодательством срок.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия управления пришла к выводу о нарушении Организатором части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, выразившемся в нарушении срока размещения извещения о проведении Конкурса.

В соответствии с пунктом 40 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (далее – Правила), 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), а также всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Таким образом, способами информирования указанных выше лиц о дате проведения конкурса является как размещение соответствующего объявления в местах, удобных для ознакомления, так и размещение сообщения о проведении конкурса на официальном сайте. При этом особый порядок размещения такого сообщения на официальном сайте Правилами не установлен.

Как было указано выше, извещение о проведении открытого конкурса, содержащее информацию о дате вскрытия конвертов, было размещено Управлением в сети Интернет на Официальном сайте www.torgi.gov.ru 24.12.2015.

Учитывая вышеизложенное, довод гражданина "..." о нарушении Организатором пункта 40 Правил, выразившегося в неинформировании собственников помещений в многоквартирном доме, а также лиц, принявших от застройщика помещения по передаточному акту, о дате проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Комиссия управления находит несостоятельным.

В соответствии с пунктом 39 Правил 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.

Вместе с тем, оценка легитимности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору управляющей организации и, соответственно, правомерности проведения Управлением открытого конкурса при наличии у него протокола такого собрания, не входит в компетенцию антимонопольного органа, поскольку в силу пункта 5 Правил признание недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом в случае нарушения процедуры организации или проведения конкурса производится в судебном порядке.

Доводы Заявителя о том, что плата за содержание и ремонт жилого помещения необоснованно занижена и не учитывает особенности многоквартирного дома, в том числе тариф не предусматривает обслуживание и содержание системы противопожарной безопасности в доме, Комиссией Управления не могут быть приняты ввиду неуказания правовых норм, которые были нарушены Организатором конкурса в результате данных действий, а также непредставления доказательств, свидетельствующих о нарушении конкретных прав и законных интересов Заявителя.

Исходя из изложенного, Комиссия единогласно пришла к выводу, что в результате нарушения сроков размещения извещения о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 241215/2736268/01) нарушена часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ.

Комиссия Управления, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина "..." обоснованной.
2. Выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы предписание

о прекращении нарушения действующего законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.