

Мамедов В.А.

Управа Головинского района города Москвы

125565, Москва, ул. Флотская, д. 1

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-918/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

04.04.2017 г. Москва

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

при участии:

от заявителя — Мамедов В.А. (по паспорту),

от организатора торгов - Управа Головинского района города Москвы:

рассмотрев жалобы Мамедова В.А. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов — Управы Головинского района города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6 корп.4 (реестровый № 160317/3977273/04) (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 поступили жалобы 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.

1. в проведении расчета и установлении размера платы за

содержание ремонт общего имущества в многоквартирном доме не в соответствии с требованиями действующего законодательства;

2. не уведомлении собственников многоквартирного дома о проведении Конкурса;
3. в невключении в извещении о проведении Конкурса сведений о специализированной организации, а также о характеристиках объекта конкурса;
4. в указании неверных сведений о многоквартирном доме в акте о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также в ненадлежащем формировании перечня обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
5. во включении в проект договора условий, не соответствующих требованиям действующего законодательства.

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» (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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

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) 16.03.2017 размещено извещение о проведении Конкурса.

Дата окончания приема заявок — 18.04.2017, дата подведения итогов — 21.04.2017.

1.

1. В соответствии с доводом Заявителя, Организатором торгов неверно произведен расчет размера платы за содержание и ремонт по договору управления.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

В соответствии с пунктом 2 Правил проведения конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

Согласно пояснениям Организатора торгов, в соответствии с требованиями Правил проведения конкурса в состав документации включены сведения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанном организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома. Одновременно, Организатор торгов пояснил, что объект конкурса является нетиповым объектом, построенным по индивидуальному проекту и является высотным в соответствии с разрешением на строительство. Дополнительно, Организатор торгов пояснил, что при расчете платы за содержание и ремонт жилого помещения были применены требования постановления

Правительства Москвы от 15.12.2015 № 889-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения», а также распоряжения правительства Москвы от 16.03.2010 № 460-РП «Об утверждении методик расчета ставок планово-нормативного расхода для расчета субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме».

Основываясь на вышеуказанных обстоятельствах Комиссия установила, что в соответствии с требованиями Правил проведения конкурса Конкурсная документация, опубликованная на Официальном сайте, содержит сведения о размере платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме. При этом, данное обстоятельство Заявителем не оспаривается.

Вместе с тем, правомерность и законность проведенного расчета размера платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме, указанного в Конкурсной документации не входит в компетенцию антимонопольного органа и не подлежит оценке в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в порядке указанной статьи подлежат рассмотрению жалобы на действия Организатора торгов/конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Принимая во внимание вышеизложенное, у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения указанного довода Заявителя.

2. Заявителем также оспаривается не уведомление собственников многоквартирного дома о проведении Конкурса.

В соответствии с пунктом 40 Правил проведения конкурса 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:

а) 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;

б) 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 лицами, принявшими помещения, - 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.

Между тем, Организатор торгов подтверждение соблюдения требования пункта 40 Правил проведения конкурса, в частности размещения

сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, не предоставлено. В связи с чем, Комиссия приняла решение о признании довода Заявителя обоснованным.

3. Одновременно, Заявителем оспаривается невключение в извещении о проведении Конкурса сведений о специализированной организации, а также о характеристиках объекта конкурса.

В соответствии с подпунктами 2, 3 пункта 38 правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается:

- наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;
- 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.

Между тем, Комиссией установлено, что извещение о проведении Конкурса сформированное и опубликованное на Официальном сайте не содержит сведения о специализированной организации, а также о характеристиках объекта конкурса.

Организатором торгов данное обстоятельство не оспаривается.

В связи с чем, Комиссией принято решение о признании довода Заявителя обоснованным.

В то же, сведения о специализированной организации и организаторе конкурса указаны в Конкурсной документации: Управа Головинского района города Москвы. Местонахождение: 125565, г. Москва, ул. Флотская д.1. Почтовый адрес: 125565, г.Москва, ул. Флотская д.1. Адрес электронной почты: BunakovDI@mos.ru. Номер контактного телефона: (495) 456-43-26, факс: 8 (495) 456-43-26. Контактное лицо: Бунаков Д.И. Специализированная организация: ООО «Национальная тендерная компания». Адрес электронной почты: Polyak61@mail.ru. Адрес: г. Москва, ул. 1-ая Бухвостова д. 12/11 стр. 11 офис. 304.

Также, сведения о характеристиках объекта конкурса указаны в технической части Конкурсной документации.

4. Согласно доводу Заявителя, Конкурсная документация содержит неверные сведения о многоквартирном доме в акте о состоянии общего имущества, не соответствующие фактическим обстоятельствам. Также, Заявителем оспаривается ненадлежащее формирование перечня обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

В соответствии с подпунктами 1, 4 пункта 41 Правил проведения конкурса Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

- акт по форме согласно приложению № 1 (акт о состоянии общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса).

- перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в [минимальном перечне](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

- 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 г. N 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.

Согласно пояснениям Организатора торгов акт о состоянии общего имущества составлен на основании технической документации на многоквартирный дом, предоставленный Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (далее - МОСГОССТРОЙНАДЗОР) по запросу Организатора торгов. Иными сведениями и документами в отношении объекта Конкурса, Организатор торгов не обладает. Так же, Организатор торгов сообщил, что перечень обязательных работ, включенный в состав Конкурсной документации, подготовлен в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

Комиссия, изучив Конкурсную документацию, пришла к выводу о включении в состав Конкурсной документации акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также перечня обязательных и дополнительных работ и услуг. Также, Комиссии предоставлена техническая документация, предоставленная МОСГОССТРОЙНАДЗОР, на основании которой в Конкурсную документацию включены сведения об общем имуществе собственников помещений в

многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса.

При этом, Заявителем не доказана неправомерность формирования акта о состоянии имущества на основании технической документации, предоставленной МОСГОССТРОЙНАДЗОР.

Между тем, перечень обязательных и дополнительных работ, формируется самостоятельно Организатором торгов исходя из потребностей и конструктивных особенностей многоквартирного дома. Между тем, оценка обоснованности включения в перечень отдельных видов и услуг, потребностей многоквартирного дома, не входит в компетенцию антимонопольного органа.

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

5. Согласно доводу Заявителя, в проект договора включены условия, а именно в пункты 3.1.2, 3.2.3, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.12, 3.2.16, 3.2.17, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.10.6, 3.3.10.8, 3.3.13, 3.3.15, 3.3.18, 3.3.19, не соответствующие требованиям действующего законодательства.

В соответствии с подпунктом 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 - проект договора управления многоквартирным домом).

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В силу части 2 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;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Согласно части 4 с статьи 162 ЖК РФ условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном [гражданским законодательством](#).

Согласно пункту 3.1.2 Проекта договора управляющая организация обязана самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также иных работ и услуг, указанных в Приложениях № 3, 4, 5 к Договору, в соответствии с условиями Договора. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Между тем, в соответствии с подпунктом 10 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация включает в себя 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.

Таким образом, изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания.

Таким образом, условия изменения договора управления многоквартирным домом, указанные в пункте 3.1.2 Проекта договора, не соответствуют требованиям Правилам проведения конкурса.

В силу пункта 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого

помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](#) настоящего Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Однако, включение в пунктов 3.2.16, 3.2.17 в Проект договора, в частности условий о праве управляющей компании на период времени, необходимые для согласования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий финансовый год, сохранять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения предыдущего финансового года, а также считать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который предложила установить на следующий финансовый год Управляющая компания, принятым собственниками помещения, если в течение первого месяца нового финансового года собственники помещения не представят Управляющей организации предложение по установлению иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного решением общего собрания собственников помещений, противоречит требованиям жилищного законодательства.

Одновременно, в пункт 3.3.10.8 Проекта договора включено условие о порядке использования мусоропровода для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, при условии отсутствия в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса, мусоропровода. Доказательств обратного Организатором торгов не предоставлено.

В то же время, Заявителем не предоставлено объективное обоснование неправомерности включения в проект договора пунктов 3.2.8, 3.2.9, 3.2.12, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.10.6, 3.3.13, 3.3.15, 3.3.18, 3.3.19, а также несоответствия указанных пунктов требования ЖК РФ и Правил проведения конкурса.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, Комиссия приняла решение о признании довода Заявителя обоснованным в части довода о неправомерном включении в проект договора пунктов 3.3.10.8, 3.1.2.

Одновременно, Комиссия отмечает, что Заявитель не является участником Конкурса, а также не является лицом, обладающим лицензией на право осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

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

РЕШИЛА:

1.

1. Оставить жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса без рассмотрения в части довода о проведении расчета и установлении размера платы за

содержание ремонт общего имущества в многоквартирном доме не в соответствии с требованиями действующего законодательства; признать обоснованными доводы о неуведомлении собственников многоквартирного дома о проведении Конкурса, о невключении в извещение о проведении Конкурса сведений о специализированной организации, а также о характеристиках объекта конкурса, о неправомерном включении в проект договора пунктов 3.3.10.8, 3.1.2; в части остальных доводов признать необоснованными.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпунктов 2, 3 пункта 38, пункта 40, подпункта 16 пункта 41 Правил проведения конкурса.

3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений Организатору торгов не выдавать, в связи с выдачей в рамках дела от 04.04.2017 № 1-00-897/77-17.

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