

Лицам, участвующим в рассмотрении дела
077/01/17-4336/2019 о нарушении
антимонопольного законодательства

(по списку)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об обстоятельствах дела 077/01/17-4336/2019 о нарушении
антимонопольного законодательства

«15» ноября 2019 года
Москва

Г.

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела № 077/01/17-4336/2019 о нарушении антимонопольного законодательства (далее Комиссия) в составе Председателя Комиссии ..., членов Комиссии: начальника отдела контроля органов власти ..., начальника правового отдела..., специалиста 1 разряда ..., рассмотрев дело № 077/01/17-4336/2019 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Управой района Орехово-Борисово Южное города Москвы (далее - Управа) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), в присутствии на заседании Комиссии заявителя ..., представителя Управы ..., представителя ООО «УК ДОМС», представителя ООО «Базис» ..., руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России (далее также - Управление) поступили заявления Кириллова А.В. от 27.03.2019 № 489834365, от 18.05.2019 № 525346917, от 31.05.2019 № 533406039 (вх. № 16528-ЭП/19 от 28.03.2019, вх. № 27356-ЭП/19 от 20.05.2019, вх. № 29947-ЭП/19 от 31.05.2019, далее - Заявления) о возможных признаках нарушения антимонопольного законодательства при проведении Управой открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многофункциональным комплексом, расположенным по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 65, корп. 1, корп. 2, корп. 3, стр. 4 (далее - многоквартирный дом), Управлением установлено следующее.

В результате анализа указанной в Заявлениях информации, а также документов и сведений, представленных в ответ на соответствующие запросы Управления, в действиях Управы по определению размера обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (реестровый № 260419/8951077/01) выявлены признаки нарушения Управой части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции основаниями для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении

антимонопольного законодательства является обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства.

На основании изложенного издан приказ Московского УФАС России от 27.06.2019 № 148 о возбуждении дела № 077/01/17-4336/2019 и создании Комиссии по рассмотрению дела № 077/01/17-4336/2019 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Управой части 1 статьи 17 Закона защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела № 077/01/17-4336/2019 о нарушении антимонопольного законодательства на основании полного и всестороннего изучения фактических обстоятельств и полученных сведений, Комиссией установлено следующее.

Многоквартирный дом введен в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 21.09.2018 № 77-173000-008563-2018, выданного Мосгорстройнадзором застройщику ООО «Московская обувная фабрика имени Г.В. Муханова» (далее - ООО «Фим»). Согласно указанному разрешению строение 4 многоквартирного дома включает в себя только нежилые помещения.

В соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) между ООО «Фим» и ООО УК «ДОМС» был заключен договор управления многоквартирным домом от 22.09.2018 № ДУ-Я/09/18.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса 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 данной статьи открытый конкурс.

Согласно информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru, далее - Официальный сайт), Управой 26.04.2019 было размещено извещение о проведении Конкурса (реестровый № 260419/8951077/01, далее - Конкурс).

Размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе составил 8 629 769,38 руб.

В обоснование установления такого размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе Управа сообщила, что общая площадь начислений составляет 69016,6 кв.м. Тариф 26,8. Срок договора по конкурсу составляет три года, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за указанный период составляет 172 595 387,52 руб. Соответственно 5 % от данной суммы составляет 8 629 769,38 руб. При расчёте использовалась общегородская практика, учитывающая весь срок действия заключаемого договора.

В соответствии с пунктом 14 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правил), размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в рублях с одного квадратного метра площади помещения в месяц, что обусловлено требованием статьи 156 Жилищного кодекса об обязательности установления размера платы в равном размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно Конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого

помещения составляет 26,8 руб. за 1 кв.м.

В соответствии с Актом о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса, входящим в состав Конкурсной документации, площадь жилых помещений многофункционального комплекса составляет 110 386, 90 кв.м., площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многофункциональном комплексе - 33 187, 20 кв.м.

Следовательно, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе должен составлять: $26,8 \times (110\,386,90 + 33\,187,20) \times 5\% = 192\,389,29$ руб.

Таким образом, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе был завышен Управой в 44,85 раз (на 8 437 380, 09 руб.).

Комиссия отмечает, что действия Управы по установлению завышенного размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе (8 629 769,38 руб.) были также рассмотрены Комиссией Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в рамках дела № 077/07/00-2814/2019 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров и решением Московского УФАС России от 27.06.2019 № 31786/19 признаны нарушением пунктов 4, 14 Правил.

Управе выдано предписание от 27.06.2019 № 31787/19 устранить допущенные при проведении Конкурса нарушения путем отмены протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса, возвращения участникам закупочной процедуры ранее поданных заявок с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсе, внесения изменений в Конкурсную документацию с учетом решения от 27.06.2019 № 31786/19, продления срока приема заявок на участие в Конкурсе, назначения новой даты подачи заявок, даты рассмотрения заявок, даты подведения итогов Конкурса, размещения указанных изменений на Официальном сайте.

Письмом от 15.07.2019 № 020-16-97/9 (вх. 17.07.2019 № 40032-ЭП/19) Управа сообщила, что во исполнение предписания Управления от 27.06.2019 № 31787/19 в Конкурсную документацию были внесены соответствующие изменения.

Квалификация нарушения в соответствии с нормами законодательства, регулирующего закупочную деятельность, не исключает возможности рассмотрения тех же самых действий на предмет наличия в них признаков нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Для квалификации действий по организации проведения торгов как нарушающих требования антимонопольного законодательства необходимо установление и оценка последствий тех или иных нарушений специального законодательства, регламентирующего порядок проведения торгов, Закона о защите конкуренции с точки зрения их фактического либо возможного влияния на конкурентную среду.

Таким образом, дело по признакам нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции в отношении действий при осуществлении закупочной деятельности может быть возбуждено в порядке, предусмотренном главой 9 Закона о защите конкуренции, при наличии признаков того, что имеют место фактические либо возможные последствия таких действий в виде недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

Действия Управы по установлению завышенного размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе могли повлечь невозможность участия в Конкурсе небольших управляющих компаний, ограниченных в финансовых и технических ресурсах, что, в свою очередь, могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории города Москвы и, соответственно, содержит в

себе признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Комиссией Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в рамках дела № 077/07/00-2814/2019 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров не давалась оценка действиям Управы с точки зрения нарушения требований антимонопольного законодательства.

С учетом изложенного Комиссия пришла к выводу, что действия Управы по определению завышенного размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе являются нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Данный довод подтверждается выводом аналитического отчета от 12.11.2019, составленного по результатам анализа состояния конкуренции на рынке при проведении Конкурса.

В период рассмотрения дела № 077/01/17-4336/2019 о нарушении антимонопольного законодательства Управой на Официальном сайте 03.09.2019 было размещено распоряжение об отказе от проведения Конкурса по корпусам 1 и 2 многоквартирного дома, 02.10.2019 - распоряжение Управы об отказе от проведения Конкурса по корпусу 3 многоквартирного дома. Указанные распоряжения были приняты на основании пункта 39 Правил.

Пунктом 39 Правил установлено, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Согласно части 7 статьи 162 Жилищного кодекса 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.

В соответствии с частью 4 статьи 198 Жилищного кодекса лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом при условии заключения договора управления таким домом и выполнения требований о размещении сведений на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат

Комиссией установлено, что по инициативе собственников помещений многоквартирного дома были проведены общие собрания: протокол от 28.12.2018

№ Я-К1/1-И общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 65, корп. 1; протокол от 21.01.2019 № Я-К2/1-И общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, д. 65, корп. 2; протокол от 28.12.2018 № Я-К3/1-И общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, д. 65, корп. 3 (далее - Общие собрания), на которых ООО УК «ДОМС» было выбрано в качестве управляющей организации многофункционального комплекса. Мосжилинспекция сообщила, что Материалы Общих собраний были направлены ООО УК «ДОМС» на хранение 04.02.2019.

Согласно материалам дела корпусы 1 и 2 многоквартирного дома были внесены в реестр лицензий ООО «УК ДОМС» распоряжением Мосжилинспекции от 15.02.2019 № 4231-РП, корпус 3 многоквартирного дома был включен в реестр лицензий ООО УК «ДОМС» распоряжением Мосжилинспекции от 17.09.2019 № 5862-РЛ.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

В соответствии с представленными ООО УК «ДОМС» реестрами договоров управления, договоры управления были заключены с более чем 50 % собственниками помещений многоквартирного дома по результатам проведения Общих собраний.

Согласно протоколам Общих собраний, Застройщик принимал в них участие в качестве собственника.

ООО «Фим» были представлены выписки из Единого государственного реестра недвижимости, в соответствии с которыми застройщиком оформлено право собственности на непроданные квартиры многоквартирного дома.

Приказами Минкомсвязи России № 504 и Минстроя России № 934/пр от 30.12.2014 установлено, что адресом официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» определен сайт <https://dom.gosuslugi.ru>.

На указанном сайте размещены сведения об управлении ООО УК «ДОМС» многоквартирными домами.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу о том, что собственниками помещений многоквартирного дома реализовано решение о выборе способа управления данным домом.

На заседании Комиссии 15.11.2019 заявителем ... были даны пояснения относительно того, что на дату проведения Общих собраний, ООО «Фим» на непроданные квартиры многоквартирного дома не было оформлено право собственности. Право собственности на указанные квартиры было оформлено застройщиком после проведения Общих собраний.

Комиссия отмечает, что вопросы, связанные с выбором и реализацией собственниками помещений многоквартирного дома своего права на выбор способа управления многоквартирным домом, связанные с установлением соответствия принятых общими собраниями собственников решений и протоколов таких собраний положениями Жилищного кодекса, не относятся к компетенции антимонопольного органа.

С учетом изложенного Комиссия пришла к выводу о соответствии действий Управы по отмене Конкурса требованиям пункта 39 Правил.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, действия Управы по установлению завышенного размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе могли привести к недопущению, ограничению или устранению

конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории города Москвы и содержат в себе признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии ...

Члены Комиссии: ...