

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-13348/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.10.2023

г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

<.....>

членов Комиссии:

<.....>

<.....>

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «УК Рерик Сервис», Управы Молжаниновского района города Москвы, ООО УК «МСОФФ» (победитель),

рассмотрев жалобу ООО «УК Рерик Сервис» (далее — Заявитель) на действия Управы Молжаниновского района города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, САО, ул. Синявинская, д. 11, корп. 2 (извещение № 23000032500000000001, лот № 3) (далее — Торги),

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 Торгов.

Также в адрес Московского УФАС России 16.10.2023 Заявителем направлен запрос о предоставлении документов, направленных Организатором торгов в адрес Комиссии в ходе рассмотрения дела 10.10.2023 и аудиопотокола заседания (вх. от 16.10.2023 № 66551-ЭП/23), а также ходатайство о переносе рассмотрения жалобы в связи с тем, что запрашиваемые документы не поступили в адрес Заявителя (вх. от 18.10.2023 № 67254-ЭП/23, № 67261-ЭП/23).

Комиссия Московского УФАС, рассмотрев указанные ходатайства не находит оснований для их удовлетворения на основании следующего.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции если при

рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Комиссия разъяснила Заявителю о том, что ознакомление с материалами дела по жалобам, рассматриваемым в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, не предусмотрено.

При этом Комиссия отмечает, что согласно пункту 3 письма ФАС России от 20.04.2022 № ГМ/39356/22 ознакомление с документами и сведениями, представленными на рассмотрение Комиссии в ходе рассмотрения жалобы, положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрено. В соответствии со статьей 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации документы, представленные в материалах жалобы, могут быть представлены антимонопольным органом в случае истребования их судом.

Относительно ходатайства Заявителя о предоставлении аудиопротокола заседания Комиссия отмечает, что действующим законодательством, регулирующим порядок рассмотрения жалоб в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрено предоставление аудиопротоколов заседания комиссий Московского УФАС России по истребованию сторон.

В свою очередь, Заявитель не был лишен возможности вести аудиозапись заседания комиссии Московского УФАС, предварительно заявив соответствующее ходатайство на рассмотрении жалобы.

В связи с указанными обстоятельствами, Комиссия не усматривает оснований для удовлетворения ходатайств Заявителя и считает возможным рассмотреть жалобу по существу.

Согласно пункту 1 Извещения конкурс проводится на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, постановления 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 - Правила), постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.06 № 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», распоряжением главы управы Молжаниновского района города Москвы от «06» июня 2023 № 16.

Таким образом, проведение спорного конкурса является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

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, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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, закупочной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных 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.

Комиссией установлено, что 30.06.2023 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — официальный сайт) в сети Интернет размещено извещение № 23000032500000000001, лот № 3, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, САО, ул. Синявинская, д. 11, корп. 2.

Дата и время начала подачи заявок: 03.07.2023 10:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 14.08.2023 09:00 (МСК)

Дата и время проведения конкурса: 16.08.2023 в 09:10

Согласно доводам жалобы победитель конкурса - ООО УК «МСОФФ» в нарушение требований Конкурсной документации и Правил:

- в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса не представил Организатору торгов подписанный им проект договора управления многоквартирным домом;

- не осуществил действия, направленные на обеспечение исполнения обязательств;

- в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, не направил подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим

помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В связи с чем, по мнению Заявителя, победитель конкурса должен быть признан уклонившимся от заключения договора и с Заявителем, как с участником, сделавшем предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть заключен договор.

Согласно протоколу итоговому протоколу от 16.08.2023 № 3 победителем конкурса по лоту № 3 признано ООО УК «МСОФФ». Заявитель занял второе место.

В силу пункта 90 Правил победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил, в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

Согласно пункту 91 Правил победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 92 Правил установлено, что в случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 90 настоящих Правил, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 93 Правил в случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с пунктом 76 настоящих Правил, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Аналогичные требования установлены в Разделе 8 Конкурсной документации, а именно:

п. 8.1.1 победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 6.5. и 8.1.4. настоящей конкурсной документации, в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом (Часть II. настоящей конкурсной документации), а также обеспечение исполнения обязательств.

п. 8.1.2 победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 6.5. и 8.1.4. настоящей конкурсной документации, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

п. 8.1.3 в случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 8.1.1. настоящего раздела, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

п. 8.1.4 в случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с пунктом 7.3 настоящей конкурсной документации, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Как следует из пояснений Организатора торгов, победителем в установленные сроки был передан Организатору торгов нарочно подписанный проект договора и обеспечение исполнения обязательств в виде договора страхования ответственности.

Также Организатор торгов пояснил, что ввиду того, что многоквартирный дом по адресу: г. Москва, САО, ул. Синявинская, д. 11, корп. 2 на момент заключения договора не был заселен, договор подлежал заключению с собственником (балансодержателем) всех жилых помещений по вышеуказанному адресу в многоквартирном доме с ФГАУ «Росжилкомплекс».

В дальнейшем со стороны Организатора торгов был осуществлен контроль в части последующего заключения договора, с целью предупреждения возможных нарушений.

Комиссией установлено, что 28.09.2023 Организатором торгов письмом от 28.09.2023 № 18-7-5446/3 в адрес ФГАУ «Росжилкомплекс» направлен запрос о предоставлении информации по уполномоченному сотруднику в части взаимодействия по вопросу согласования и заключения договора управления многоквартирным домом с приложением копии итогового протокола конкурса от 16.08.2023.

Согласно представленным Организатором торгов в материалы дела скрин-шотам переписки с ФГАУ «Росжилкомплекс» посредством электронной почты дополнительно Организатором торгов был направлен проект договора в формате «docx.».

ФГАУ «Росжилкомплекс» письмом от 01.09.2023 № 194/175/ФМ/3802 представлена

Организатору торгов запрашиваемая информация об уполномоченном сотруднике.

Затем ФГАУ «Росжилкомплекс» письмом от 27.09.2023 № 194/175/ФМ/4181 в адрес Организатора торгов направлен подписанный договор управления многоквартирным домом от 21.09.2023 № 01-04-02/119.

На вопрос Комиссии Организатор торгов пояснил, что у него отсутствуют подтверждающие документы о передаче победителем в установленный законом срок подписанного проекта договора, пояснив, что проект договора был передан Организатору торгов нарочно лично генеральным директором ООО УК «МСОФФ» без каких - либо отметок о получении.

С целью всестороннего рассмотрения обстоятельств дела, Комиссией было принято решение о переносе рассмотрения жалобы для необходимости вызова на заседание Комиссии победителя конкурса и истребования у него информации о порядке заключения договора.

В свою очередь, представитель победителя на заседании Комиссии подтвердил, что проект договора и обеспечение исполнения обязательств были переданы Организатору торгов в установленные сроки.

При этом на вопрос Комиссии представитель победителя пояснил, что у него отсутствуют подтверждающие документы о передаче проекта договора с соблюдением установленных сроков.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что в данном конкретном случае на момент рассмотрения жалобы ни Организатором торгов ни победителем конкурса не представлены доказательства, подтверждающие направление победителем Организатору торгов подписанного проекта договора в установленные сроки, а именно в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.

Комиссия также обращает внимание на то, что исходя из представленных организатором торгов скрин-шотов переписки с ФГАУ «Росжилкомплекс» именно Организатором торгов был направлен проект договора.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о нарушении Организатором торгов и победителем пункта 8.1.1 конкурсной документации и пункта 90 Правил.

Согласно части 5 статьи 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом Комиссия отмечает, что договор с собственниками многоквартирного дома проходил согласование непосредственно с Организатором торгов, в то время как положениями конкурсной документации и Правилами предусмотрено, что именно победитель конкурса направляет подписанные им проекты договоров

управления многоквартирным домом собственникам помещений.

Из имеющихся материалов не следует, что ООО УК «МСОФФ» исполнило обязанность по направлению подписанного проекта договора в адрес собственников многоквартирного дома, в настоящем случае - ФГАУ «Росжилкомплекс».

Комиссия отмечает, что итоговый протокол размещен на сайте ГИС торги — 16.08.2023.

При таких обстоятельствах договор подлежал заключению не позднее 05.09.2023.

Вместе с тем договор управления многоквартирным домом по результатам конкурса заключен — 21.09.2023.

Таким образом, ООО УК «МСОФФ» нарушило срок заключения договора по результатам проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в части нарушения пункта 91 Правил в виде ненаправления в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, подписанных проектов договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В связи с чем, Комиссии приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов нарушений пунктов 8.1.1, 8.1.2 конкурсной документации, а также пунктом 90, 91 Правил.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы в указанной части.

В соответствии с подпунктом «а» пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещении о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Вместе с тем Комиссией принято решение обязательное для исполнения предписание не выдавать, поскольку в настоящем случае 21.09.2023 по итогам Конкурса был заключен договор с собственниками многоквартирного дома.

В части доводов Заявителя, о ненаправлении победителем конкурса в адрес Организатора торгов обеспечения исполнения обязательств, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 8.2.1 конкурсной документации договор управления многоквартирным домом заключается только после предоставления участником конкурса, с которым заключается договор управления, банковской гарантии, страхования ответственности управляющей организации или залог депозита.

Участник конкурса, с которым заключается договор управления многоквартирным домом, должен предоставить обеспечение исполнения обязательств. Обеспечение исполнения обязательств предоставляется на сумму, указанную в Информационной карте конкурса.

Комиссией установлено, что победителем в качестве обеспечения исполнения обязательств представлен договор страхования от 17.08.2023 № 91839, а также платежное поручение от 18.08.2023 № 0401060 «Об оплате страховой премии по Договору страхования № 91839 от 17.08.2023».

Вместе с тем итоговый протокол размещен — 16.08.2023.

Таким образом, в данном случае, победителем конкурса представлено обеспечение исполнения обязательств в установленные пунктом 8.1.1 конкурсной документации и пункта 90 Правил.

При таких обстоятельствах, Комиссия не усматривает в действиях победителя и Организатора торгов нарушений законодательства и признает жалобу Заявителя в указанной части необоснованной.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Заказчика нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения пунктов 8.1.1, 8.1.2 конкурсной документации, а также пунктами 90, 91 Правил.
3. Обязательное для исполнения предписание Организатору торгов не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.