

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 4070
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 17.04.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – и.о. заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 270315/3301671/03 (лот № 1) (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 09.04.2015 № 2.10/468 и <...>, по доверенности от 08.04.2015 № 2.10/461; Заявителя; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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 – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Положения Конкурсной документации нарушают требования пункта 2 статьи 16 закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей), так как обуславливают приобретение дополнительных работ и услуг приобретением обязательных работ и услуг.

2. Конкурсная документация содержит перечень дополнительных работ и услуг, который не включен в проект договора управления многоквартирным домом, заключаемый по результатам Конкурса. Кроме того, указанный перечень содержит работы и услуги, предусмотренные перечнем обязательных работ и услуг (пункты 19.4, 19.6, 19.7, 19.0).

3. Организатором торгов не был проведен осмотр общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, право на заключение договора управления которым является предметом торгов (далее – Многоквартирный дом). Дом сдан с многочисленными недоделками, отсутствуют общедомовые приборы учета, что по мнению Заявителя подлежит указанию в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

4. Собственники помещений в Многоквартирном доме не были уведомлены о проведении Конкурса, что нарушает требования пункта 40 Правил.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Указанная Заявителем норма Закона о защите прав потребителей не может быть нарушена, так как дополнительные работы и услуги оказываются управляющей организацией за счет уменьшения стоимости обязательных работ и услуг.

2. Перечень дополнительных работ и услуг, определенный по результатам Конкурса, будет включен в проект договора в соответствии с требованиями пункта 83 Правил. Включение в перечень дополнительных работ и услуг, содержащихся также в перечне обязательных работ и услуг, Правилами не запрещено.

3. Осмотр общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме проводился. Состояние общего имущества Многоквартирного дома отражено в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Сведения об отсутствии общедомовых приборов учета не подлежат отражению в акте.

4. Информация о проведении Конкурса размещена Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru и официальном сайте городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области. Требования пункта 40 Правил были соблюдены.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

1. В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Закона о защите прав потребителей, запрещается обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг). Убытки, причиненные потребителю вследствие нарушения его права на

свободный выбор товаров (работ, услуг), возмещаются продавцом (исполнителем) в полном объеме.

Согласно пункту 83 Правил, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Правила не подразумевают увеличения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально стоимости предложенных победителем Конкурса дополнительных работ и услуг.

Доводы о нарушении Закона о защите прав потребителей не могут быть рассмотрены в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 80 Правил, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Перечень дополнительных работ и услуг, включаемый в проект договора управления многоквартирным домом, формируется на основании предложения победителя Конкурса.

Включение перечня дополнительных работ и услуг в проект договора управления Многоквартирным домом до проведения Конкурса невозможно.

Правила не содержат запрета на включение в перечень дополнительных работ и услуг, работ и услуг, содержащихся в перечне обязательных работ и услуг.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Заявителем не представлены документы, подтверждающие наличие недоделок в Многоквартирном доме, отсутствие каких-либо его конструктивных элементов.

Организатор торгов утверждает, что о существовании таких документов не осведомлен.

У Организатора торгов отсутствуют основания для внесения изменений в акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Согласно пункту 40 Правил, 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 собственникам 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.

Заявитель утверждает, что уведомления собственников помещений и лиц, принявших от застройщика помещения в Многоквартирном доме, путем размещения сообщений на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором он расположен, не осуществлялось. В подтверждение позиции представил информационные письма об отсутствии уведомления жителей Многоквартирного дома о предстоящем проведении Конкурса, подписанные 15 жителями Многоквартирного дома.

Указанные письма содержат сведения о том, что подписавшиеся лица не были извещены о проведении открытого Конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Одинцово, Одинцовский район, ул. Кутузовская, д. 23.

При этом из писем невозможно установить соблюдение (несоблюдение) Организатором торгов требований пункта 40 Правил.

Организатором торгов, в опровержение довода Заявителя, представлен акт от 03.04.2015 «О выполнении мероприятий по информированию собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 23», подписанный сотрудниками Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области, и содержащий фотоматериалы, подтверждающие размещение информации о предстоящем проведении Конкурса на досках объявлений в лифтовых холлах

Многоквартирного дома.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.