

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 4497
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 24.04.2015

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 № 270315/3301671/14 (лот № 1) (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 20.02.2015 № 2.10/231 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. Организатор торгов нарушил требование пункта 39 Правил, поскольку до дня проведения Конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом.

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

3. 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), а именно: в конкурсной документации отсутствует перечень дополнительных работ и услуг; перечень дополнительных работ и услуг содержит дублирующие наименования обязательных работ и услуг.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Основанием проведения Конкурса является требование подпункта 2 пункта 3 Правил. Организатор торгов не располагает сведениями о реализации собственниками помещений в многоквартирном доме выбора способа управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом, указанным в извещении, осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Хоум-Сервис», которому, согласно письму Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», было отказано в выдаче лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. Информация о проведении Конкурса размещена Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru и на доске объявлений каждого подъезда многоквартирного дома. Требования пункта 40 правил были соблюдены, что подтверждается актом от 03.04.2015 «О выполнении мероприятий по информированию собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 62» (далее – Акт от 03.04.2015).

3. 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.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

1. Согласно подпункту 2 пункта 3 Правил, Конкурс проводится, если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано.

Согласно пункту 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В соответствии с решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 «О признании недействующим абзаца первого пункта 39 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, в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом», признан недействующим со дня вступления указанного решения в

законную силу абзац первый пункта 39 Правил, в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Комиссией осмотрена копия письма Общества с ограниченной ответственностью «Хоум-Сервис» от 29.01.2015 исх. № 165, в котором общество уведомляет руководителя Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области о выборе способа управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, ул. Чистяковой, д. 62.

Согласно описи к указанному письму приложены копии протоколов общего собрания собственников, договор управления с собственником, договор на управление, свидетельство о государственной регистрации.

Информация о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями в письме ООО «Хоум-Сервис» отсутствует.

Документов, подтверждающих реализацию выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления, не представлено.

Документального подтверждения реализации выбранного способа управления многоквартирным домом не имеется.

Довод Заявителя не обоснован.

2. 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 размещение сообщений на досках объявлений во всех подъездах многоквартирного дома не осуществлялось.

Организатором торгов представлен Акт от 03.04.2015, 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.

Заявителем не представлены документальные подтверждения позиции. Доказательств, опровергающих достоверность Акта от 03.04.2015, не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

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

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.

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.