

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 3983эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 13.07.2015

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:

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Бекоева М.Х. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации сельского поселения Молоковское Ленинского 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 № 190615/1062462/04 (лот № 2) (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 18.06.2015 № 760 и <...>, по доверенности от 13.07.2015 № 10; в отсутствие Заявителя, 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. Конкурсная документация не содержит информацию о составе общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом Конкурса.

2. В соответствии с пунктом 3.2.8 проекта договора управления многоквартирным домом, входящего в состав Конкурсной документации (далее – Проект договора), позволяет управляющей организации формировать повестку дня собрания что является нарушением пунктов 4 и 5 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Пунктом 11.3 Проекта договора предусмотрено безусловное заключение договора собственниками помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом Конкурса, что противоречит положениям статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. Приложение № 5 к Проекту договора (размер платы за содержание и ремонт жилого помещения) не заполнено. Таким образом не определена цена договора. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливается правовыми актами Ленинского муниципального района Московской области. Вместе с тем, пункт 4.8 Проекта договора предусматривает ежегодную индексацию цены договора в зависимости от уровня инфляции, уровня потребительских цен, или совокупности указанных факторов.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в приложении № 1.2 к Конкурсной документации.

2. Установленное Проектом договора право управляющей организации формировать повестку дня собрания собственников помещений в многоквартирном доме не противоречит законодательству.

3. Пояснений относительно довода № 3 Организатором торгов не представлено.

4. Приложение № 5 к Проекту договора составлено для многоквартирных домов, являющихся объектом двух лотов Конкурса. В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается 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.

Комиссией осмотрен подлинник Конкурсной документации.

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме содержится в приложении № 1.2 к Конкурсной документации.

Документального опровержения указанных в нем сведений не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Согласно части 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации

Федерации, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена указанным кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 указанной статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Порядок заключения договора управления многоквартирным домом по результатам Конкурса не противоречит нормам законодательства.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Согласно части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Иного порядка определения (изменения) цены договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам Конкурса, законодательством не предусмотрено.

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.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения указана в Конкурсной документации и в силу положений пункта 80 Правил будет включена в договор управления многоквартирным домом.

Отдельных требований к Проекту договора Правила не содержат.

До определения победителя Конкурса включение перечня работ и услуг в Проект договора невозможно.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Ведущий заседание –
заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

М.Х. Бекоева

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.