

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 4393эп (9788)
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.07.2015

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:

Заместитель председателя Комиссии (ведущий заседание Комиссии):

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

Члены Комиссии:

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 Общества с ограниченной ответственностью «ЕДС-Щелково» (далее – Заявитель) на действия (бездействие)

Администрации Щелковского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытых

конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, извещения о проведении торгов размещены на

сайте torgi.gov.ru за № 300615/3387502/07, 300615/3387502/08, 300615/3387502/09,

300615/3387502/11, 300615/3387502/12, 300615/3387502/13, 300615/3387502/14, 300615/3387502/15,

300615/3387502/16, (далее – Конкурсы), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 19.06.2015 № 1-33/758; от Заявителя – <...>, по доверенности от 12.01.2015 и

<...>, по доверенности от 12.01.2015, 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), после объявленного перерыва с 28.07.2015 по 29.07.2015,

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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 обязан отказаться от проведения Конкурсов в соответствии с требованиями пункта 39 Правил, так как собственниками помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурсов (далее – Многоквартирные дома), выбран способ управления общим имуществом и управляющая организация – Заявитель.

2. В нарушение требований пункта 44 Правил Организатором торгов Конкурсная документация не размещена на сайте torgi.gov.ru одновременно с извещениями о проведении Конкурсов.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Конкурсы проводятся в соответствии с предписанием Главного управления «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – ГЖИ Московской области), в связи с чем его отмена невозможна. Также, Заявителем не представлено документов, подтверждающих реализацию выбора способа управления Многоквартирными домами, а именно: договоров управления Многоквартирными домами, заключенными по результатам общих собраний собственников помещений в них и договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2. Довод жалобы признал, сообщил, что Конкурсная документация была размещена 17.07.2015, в связи с чем в извещения о проведении Конкурсов были внесены изменения, срок приема заявок на участие в Конкурсах продлен до 19.08.2015.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 3 Правил, конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не

заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Такого основания для проведения Конкурса как «в соответствии с предписанием ГЖИ Московской области» Правила не содержат.

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.

Уведомление о проведенных собраниях собственников помещений в Многоквартирных домах и решениях, принятых по результатам указанных собраний, а также части договоров управления Многоквартирными домами, Организатором торгов не оспаривается.

Документально подтвердить уведомление Организатора торгов о реализации выбранного собственниками помещений в Многоквартирных

домах Заявитель не смог.

Лицами, участвующими в рассмотрении жалобы, не представлено документальное подтверждение признания судом недействительными итогов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

Организатором торгов не представлено письменной мотивированной и основанной на законе оценки представленных Заявителем документов.

Согласно пояснениям Заявителя, заключение договоров с собственниками помещений – длительный и трудоемкий процесс, в связи с чем, документально подтвердить реализацию выбора способа управления Многоквартирными домами в срок, оставшимся до проведения Конкурсов, невозможно.

Заявителем до 01.01.2015, на основании решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах, были заключены соответствующие договоры управления Многоквартирными домами, однако ввиду позднего (22.05.2015) получения лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Лицензия), указанные договоры, по мнению Заявителя, утратили силу.

Договоры с ресурсоснабжающими организациями, ранее заключенные Заявителем, были расторгнуты в период с 01.05.2015 по 22.05.2015 по инициативе ресурсоснабжающих организаций ввиду отсутствия у Заявителя лицензии в указанный период.

В соответствии с частью 3 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае отсутствия у одной из сторон договора лицензии на осуществление деятельности или членства в саморегулируемой организации, необходимых для исполнения обязательства по договору, другая сторона вправе отказаться от договора (исполнения договора) и потребовать возмещения убытков.

Заявитель утверждает, что уведомлений о расторжении договоров управления Многоквартирными домами по основаниям, установленным частью 3 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, не получал.

Организатором торгов документов и сведений, опровергающих позицию Заявителя, не представлено.

Согласно пункту 30 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 (далее – Постановление № 124), в договоре ресурсоснабжения может предусматриваться право отказаться от его исполнения полностью, для ресурсоснабжающей организации – при наличии у исполнителя признанной им по акту сверки расчетов или подтвержденной решением суда задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость

соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных периода (расчетных месяца). Данное условие должно обеспечивать соблюдение прав и законных интересов потребителей, добросовестно исполняющих свои обязательства по оплате соответствующего вида коммунальной услуги, в том числе путем предоставления им этого вида коммунальной услуги ресурсоснабжающей организацией вплоть до заключения договора ресурсоснабжения с иным исполнителем или напрямую с потребителями, а также путем уведомления потребителей о наличии у исполнителя такой задолженности и возможности выбора собственниками помещений в многоквартирном доме иного способа управления многоквартирным домом, иной управляющей организации и заключения договора ресурсоснабжения напрямую с ресурсоснабжающей организацией в случае выбора непосредственного способа управления собственниками помещений в многоквартирном доме.

Постановление № 124 не содержит такого основания для расторжения договора ресурсоснабжения как временное отсутствие Лицензии у управляющей организации.

Учитывая изложенное, договоры управления Многоквартирными домами и договоры ресурсоснабжения, заключенные Заявителем до 01.05.2015, не могут считаться расторгнутыми в силу закона.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 37 Правил, извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно пункту 44 Правил, организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса. Конкурсная документация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Комиссией осмотрен сайт torgi.gov.ru.

Согласно сведениям, имеющимся в поисковых формах Конкурсов на указанном сайте, информационное сообщение и извещение о проведении Конкурсов были размещены 30.06.2015.

Конкурсная документация и извещения о проведении Конкурсов с внесенными изменениями были размещены на сайте torgi.gov.ru 17.07.2015.

В соответствии с информационными сообщениями о проведении Конкурсов и извещениям с изменениями от 17.07.2015, срок приема заявок установлен с 05.07.2015 по 19.08.2015.

Нарушение Организатором торгов срока размещения Конкурсной документации, с учетом сроков подачи заявок, установленных извещением от 17.07.2015, не могли привести к ограничению возможности для заинтересованных лиц ознакомиться с Конкурсной документацией и подать заявку на участие в Конкурсе.

На момент осмотра Комиссией сайта torgi.gov.ru, Конкурсная

документация размещена на указанном сайте в полном объеме и доступна для ознакомления.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЕДС-Щелково» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Ведущий заседание –
заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

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.