

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 9714 (9760, 4390эп)
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 28.07.2015

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;

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

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «УК Мирчане» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 240615/7156408/01, (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, 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 27.07.2015 по 28.07.2015,

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 Конкурса 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. Ни извещение о проведении Конкурса, ни Конкурсная документация не содержит всех сведений, предусмотренных пунктами 38 и 41 Правил, а именно:

– характеристики объекта Конкурса, включая год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки;

– площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах;

3. Организатором торгов в извещении и Конкурсной документации указаны разные даты окончания приема заявок на участие в Конкурсе, – 26.07.2015, и начала вскрытия конвертов – 27.07.2015, что по мнению Заявителя нарушает требования пункта 52 Правил.

4. Раздел 10 Конкурсной документации содержит положения, не предусмотренные разделом VIII Правил, в том числе порядок определения победителя Конкурса, отличный от установленного Правилами.

5. Даты осмотра объектов Конкурса, приведенные в пункте 7.1.1. Конкурсной документации установлены с нарушением требований пункта 51 Правил, в том числе не соблюдена периодичность осмотров, во всех датах указан 2014 год.

6. Организатор торгов неправомерно установил в пункте 7.1.6. требование об обязательной маркировке конвертов с заявками на участие в Конкурсе.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Оснований для отмены Конкурса не имеется, представленные протоколы общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах недействительны, не представлены документы, подтверждающие право собственности лиц, участвовавших в голосовании, на жилые и нежилые помещения в Многоквартирных домах.

2. В извещении о проведении Конкурса указана не вся информация, необходимые сведения имеются в Конкурсной документации, предоставляемой Организатором торгов по запросу заинтересованных лиц.

3. Пояснений не было.

4. Организатор торгов полагает, что вправе самостоятельно установить порядок определения победителя Конкурса, отличный от предусмотренного разделом VIII Правил.

5. Довод Заявителя признал, сообщил, что в извещении и Конкурсной документации имеются технические ошибки в отображении дат осмотра объектов Конкурса.

б. Заявка на участие в Конкурсе может быть подана любым путем (в том числе посредством почтовой или курьерской доставки), однако при подаче заявки непосредственно Организатору торгов на конверт наносится маркировка, свидетельствующая о том, что заявка подана надлежащим образом. Отсутствие маркировки на конверте с заявкой не является основанием для отказа в рассмотрении такой заявки или отказа в допуске к участию в Конкурсе подавшему ее лицу.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 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.

Из представленных Заявителем документов следует, что в адрес Организатора торгов до проведения Конкурса направлены письма с приложением документального подтверждения выбора собственниками помещений в Многоквартирных домах способа управления общим имуществом и реализации такого выбора.

В соответствии с частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные

нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Согласно пункту 1 части 6 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований Кодекса.

Иных оснований признания решений, принятых общим собранием собственников помещений в Многоквартирных домах, Жилищный кодекс Российской Федерации не устанавливает.

Документального подтверждения принятия судом решения о признании протоколов общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах недействительными не представлено.

Позиция Организатора торгов в части предположения о недействительности протоколов общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах не может быть признана обоснованной.

Какого-либо основанного на законодательстве мотивированного решения по вопросу возможности (невозможности) отказа от проведения Конкурса Организатором торгов не представлено.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) 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;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее – обязательные работы и услуги);

4(1)) наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил;

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности,

наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

б) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Конкурса, размещенное на сайте torgi.gov.ru.

Сведения, предусмотренные подпунктами 3, 4, 4(1), 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 пункта 38 Правил, в извещении о проведении Конкурса отсутствуют.

Осмотренная Комиссией Конкурсная документация также не содержит сведений о характеристиках объектов Конкурса, включая год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки; площади земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах.

Организатором торгов нарушены требования пункта 38 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с пунктом 52 Правил, для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к Правилам. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Согласно пункту 7.1.1. Конкурсной документации: «заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящей конкурсной документации. Срок подачи заявок: конверты с заявками на участие в конкурсе принимаются организатором конкурса ежедневно в рабочие дни с 10 до 17 часов 00 минут по московскому времени, начиная с 23.06.2015. Прием конвертов с заявками на участие в конкурсе прекращается в 12 часов 00 минут по московскому времени 26.07.2015».

В соответствии с пунктом 19 информационной карты Конкурса,

входящей в состав Конкурсной документации, «дата, время и место вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Балашиха: Московская область, г. Балашиха, ул. Победы, д.18а, тел. 8 (495) 524-11-86, электронная почта saunin@balashiha.ru Дата вскрытия – 27.07.2015 Время вскрытия – 12 часов 00 минут по московскому времени».

Согласно Конкурсной документации, прием заявок заканчивается в 12:00 26.07.2015, в то время как рассмотрение заявок начинается в 12:00 27.07.2015.

Организатором торгов нарушены требования пункта 52 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

4. В соответствии с пунктом 76 Правил, участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Согласно пункту 78 Правил, в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса – суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

В соответствии с пунктом 10.2.2. Конкурсной документации, «участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящих в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации. В случае, если вид предлагаемой дополнительной работы и услуги входит в состав основных работ и услуг, то стоимость дополнительных работ и услуг должна рассчитываться исходя из цен, по которым произведен расчет стоимости основных работ и услуг, предусмотренных в тарифе на содержание и ремонт жилого помещения, установленном постановлением Администрации города Балашиха для муниципального и государственного жилищного фонда и действующим на момент проведения конкурса. Стоимость единицы иных дополнительных работ и услуг должны соответствовать средней рыночной стоимости аналогичных работ и услуг, действующей в Московской области на момент проведения конкурса. Участник конкурса при подготовке перечня и объема дополнительных работ и услуг должен исходить из необходимости проведения данных видов работ и услуг и должен обосновать предлагаемые предложения».

Согласно последнему абзацу раздела 10 Конкурсной документации «конкурсная комиссия дополнительно осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, поданных участниками конкурса по предоставленным данным от:

1. Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области.

2. Центрального управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.

3. Главного управления государственного административно-технического надзора Московской области.

4. Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция».

Правилами не установлено требования об обосновании участником Конкурса сделанного им предложения по стоимости дополнительных работ и услуг.

Правила не содержат норм, позволяющих Организатору торгов сопоставлять и оценивать заявки на участие в Конкурсе по предоставленным данным от каких-либо надзорных органов.

Организатором торгов установлен порядок определения победителя Конкурса, не соответствующий положениям раздела VIII Правил.

Довод Заявителя обоснован.

5. Согласно пункту 51 Правил, организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Приложением № 2 к Конкурсной документации установлен следующий график осмотра объектов Конкурса:

24.06.2014 г. – время осмотра с 15 до 16 часов;

26.06.2014 г. – время осмотра с 15 до 16 часов;

06.07.2014 г. – время осмотра с 15 до 16 часов;

07.07.2014 г. – время осмотра с 15 до 16 часов;

08.07.2014 г. – время осмотра с 15 до 16 часов.

Установленный Организатором торгов график осмотра объектов Конкурса не соответствует требованиям, установленным пунктом 51 Правил и содержит опечатки (указан 2014 год).

Организатором торгов наличие ошибок и несоответствие графика осмотра требованиям правил не оспаривается.

Довод Заявителя обоснован.

6. В соответствии с пунктом 7.1.6. Конкурсной документации, каждый конверт с заявкой, поступивший в срок, указанный в пункте 7.1.1. Конкурсной документации, регистрируется уполномоченными лицами организатора конкурса. Каждый поступивший конверт с заявкой на участие в конкурсе также маркируется путем нанесения на конверт регистрационного номера, соответствующего номеру в журнале регистрации.

Правила не устанавливают запрета на какую-либо маркировку конвертов с заявками на участие в Конкурсе.

Заявителем не представлено мотивированной позиции относительно того, каким образом положения Конкурсной документации, определяющие порядок маркировки конвертов с заявками, могут нарушить установленный Правилами порядок организации и проведения Конкурса.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК Мирчане» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Ведущий заседание –
заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

А.В. Голованов

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.