

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 10243/10601 (4557эп/4546эп)
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 05.08.2015

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:
Жукова Е.А – начальник отдела контроля за рекламной деятельностью 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 Общества с ограниченной ответственностью «ПКФ «Гелиос» на действия (бездействие) Администрации города Ногинска Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 250615/1055136/01 (лот № 1) (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 04.08.2015 № 1145исх, <...>, по доверенности от 04.08.2015 № 1147исх, <...>, по доверенности от 04.08.2015 № 1145исх; от Заявителя – <...>, решение единственного участника ООО «ПКФ «Гелиос», <...>, по доверенности от 03-1/08 от 03.08.2015; в присутствии <...>, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявления перерыва с 04.08.2015 до 05.08.2015,

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурсов 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 (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. Организатором торгов нарушено требование пункта 39 Правил, так как собственники выбрали способ управления многоквартирным домом, а также реализовали его. Согласно позиции Заявителя, Организатор торгов был заблаговременно уведомлен о проведенных в многоквартирных домах собраниях собственников.

2. Организатором торгов нарушен порядок формирования Конкурсной комиссии, а именно в комиссию не включены представители Совета депутатов города Ногинска Московской области.

3. Организатором торгов нарушены требования пункта 38 Правил, а именно не указаны характеристики объекта Конкурса.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Сведения о реализации выбранного способа в адрес Организатора торгов не поступали, а поступившие документы не могут быть рассмотрены Конкурсной комиссией, так как не содержат договоров с более чем 50% собственников. Представители Организатора торгов пояснили, что оценка представленных Заявителем документов не проводилась.

2. Письмо в адрес Совета депутатов города Ногинска Московской области было направлено 03.06.2015 за исх. № 389. Ответ на указанное письмо в адрес Организатора торгов не поступал.

3. Все характеристики объекта Конкурса имеются в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 20.07.2015 за исх. № 20/7-2, 21.07.2015 за исх. № 21-3/07 и 23.07.2015 за исх. № 20/7-2 (до вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе) в адрес Организатора торгов направлены письма, которые по мнению Заявителя содержали информацию о том, что собственники многоквартирных домов, право управления которыми является предметом торгов, выбрали способ управления, а также сведения о его реализации.

Мотивированного решения Конкурсной комиссии, принятого по результатам рассмотрения указанных писем, на рассмотрение жалобы не представлено, Заявителю о наличии такого ответа не известно.

Согласно подпункту 2 пункта 3 Правил, конкурс проводится в случае, если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в случае, если большинство собственников помещений в многоквартирном доме не

заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

При этом позиция Организатора торгов о том, что Заявителем не реализован вероятно выбранный способ управления указанными многоквартирными домами, не подтверждена документально и является предположительной. Оценка представленных Заявителем документам Конкурсной комиссией на предмет оснований для применения норм пункта 39 Правил не проводилась

Довод Заявителя обоснован.

2. Конкурсная комиссия создана Организатором торгов в феврале 2015 г.

Согласно пункту 21 Правил, организатор конкурса не позднее чем за 5 рабочих дней до размещения извещения о проведении конкурса принимает решение о создании конкурсной комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии. Организатор конкурса может создать одну или несколько постоянно действующих комиссий, при этом срок полномочий комиссии не может превышать 2 года.

В состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. За 20 дней до размещения извещения о проведении

конкурса организатор конкурса направляет в представительный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования запрос о делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии. Указанный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения в состав конкурсной комиссии. В случае если в течение 15 дней после получения такого запроса представительный орган местного самоуправления делегировал депутатов в состав конкурсной комиссии, организатор конкурса включает указанных лиц в состав конкурсной комиссии.

Организатор торгов, создав постоянно действующую комиссию в феврале 2015 г., но направив в представительный орган письмо о делегировании в нее 2 депутатов по истечении 4 месяцев, нарушил требования пункта 22 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. Комиссией осмотрены подлинники извещения о проведении Конкурса и Конкурсная документация.

В указанных документах отсутствуют такие обязательные сведения об объекте Конкурса как площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования (подпункт 3 пункта 38 Правил).

Довод Заявителя обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией рассмотрены иные обстоятельства организации и проведения торгов.

В соответствии с пунктом 6 Правил, конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Комиссией с участием лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, осмотрен картографический «Интернет»-портал «Яндекс. Карты».

По результатам осмотра установлено, что часть домов лота № 1 не расположена на смежных земельных участках (между многоквартирными домами расположено садовое некоммерческое товарищество).

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил, в конкурсной документации должен содержаться перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая

требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Кроме того, в силу подпункта 4 (1) пункта 41 Правил, в Конкурсной документации должны также содержаться перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.04.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

В Конкурсной документации отсутствует стоимость каждой из обязательных работ и услуг, а также не определен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса.

Пунктом 80 Правил установлено, что 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.

Таким образом, проведение торгов, а также выявление их победителя и заключение с ним договора в связи с допущенными Организатором торгов нарушениями при формировании извещения о проведении Конкурса и Конкурсной документации, невозможно.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ПКФ «Гелиос» обоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации и проведения торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

Е.А. Жукова

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.