

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 15277
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 05.11.2015

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:

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Ефремова Т.Л. – главный специалист-эксперт 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 «Управляющая компания Август ЖКХ» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Подольска 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 № 140815/4712788/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 03.11.2015; от Заявителя – <...>, по доверенности от 02.11.2015, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва с 03.11.2015 до 05.11.2015,

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 неправомерно отказался от проведения торгов в отношении части многоквартирных домов, являвшихся объектами Конкурса, мотивировав отказ получением от Муниципального унитарного предприятия «ДЕЗ г. Подольска» сведений о выборе способа управления многоквартирными домами. По мнению Заявителя, оснований для отказа от проведения Конкурса не имелось, так как МУП «ДЕЗ г. Подольска» в адрес Организатора торгов не представлялись документы, подтверждающие реализацию выбора способа управления указанными многоквартирными домами.

2. В Конкурсной документации содержатся сведения о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом), противоречащие сведениям, опубликованным в сети «Интернет» на сайте www.rosreestr.ru в разделе «Публичная кадастровая карта».

3. В перечень обязательных работ и услуг, входящий в состав Конкурсной документации, включены работы и услуги по содержанию мусоропроводов. Заявитель утверждает, что выполнение указанных работ (оказание услуг) невозможно, так как мусоропроводы в Многоквартирном доме законсервированы.

4. В перечень обязательных работ и услуг, входящий в состав Конкурсной документации, включены работы и услуги по содержанию поливочной системы. Заявитель утверждает, что выполнение указанных работ (оказание услуг) невозможно, так как поливочной системы в Многоквартирном доме не имеется.

5. Организатором торгов в Конкурсной документации указан несуществующий адрес Многоквартирного дома: «г. Подольск ул. 65 лет Победы, д. 3». Заявитель утверждает, что в г. Подольске Московской области нет указанной улицы, есть бульвар 65-летия Победы.

6. Организатором торгов неверно определена стоимость работ по обслуживанию лифтового оборудования и подъемников для лиц с ограниченными физическими возможностями. Заявитель утверждает, что стоимость обслуживания лифтового оборудования в перечне обязательных работ и услуг существенно занижена, а подъемники не приняты в эксплуатацию или не смонтированы.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Отказ от проведения Конкурса в отношении многоквартирных домов по адресам: г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 5 к.1 и г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 1, правомерен, так как:

– по инициативе Организатора торгов в многоквартирном доме по адресу г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 5, к. 1 было проведено общее собрание собственников помещений, на котором выбран способ управления указанным домом, договоры управления многоквартирным домом с выбранной решением собрания управляющей организацией.

– собственники помещений в многоквартирном доме по адресу:

г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 1 выбрали способ управления домом и управляющую организацию, договоров управления указанным многоквартирным домом в адрес Организатора торгов не представлено, однако в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, такие договоры могут быть заключены в течение года.

2. Земельный участок под Многоквартирным домом не сформирован (является частью земельного участка, принадлежащего Министерству обороны Российской Федерации), площадь указана по данным с сайта reformagkh.ru.

3. В соответствии с имеющимся в распоряжении Организатора торгов копиям паспорта Многоквартирного дома, дом оборудован мусоропроводами. Сведениями о консервации мусоропроводов Организатор торгов не располагает.

4. В соответствии с имеющимся в распоряжении Организатора торгов копиям паспорта Многоквартирного дома, дом оборудован поливочной системой. Сведениями о демонтаже поливочной системы Организатор торгов не располагает.

5. Довод Заявителя признал.

6. Стоимость обязательных работ и услуг определена Организатором торгов в соответствии с нормами подпункта 4 пункта 41 Правил и размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Подольск Московской области. Организатор торгов располагает документально подтвержденными сведениями о наличии подъемников для лиц с ограниченными физическими возможностями в Многоквартирном доме.

В отношении 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.

Организатор торгов не отрицает того, что на момент принятия решения об отказе от проведения Конкурса, не располагал информацией о реализации выбранного собственниками помещений способа управления в многоквартирном доме по адресу: г. Подольск, б-р. 65-летия Победы д. 1.

Позиция Организатора торгов о соответствии решения об отказе от проведения Конкурса нормам части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, не может быть признана обоснованной, так как указанные нормы не определяют порядка отказа от проведения Конкурса.

Организатор торгов не имел оснований для отказа от проведения Конкурса в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 1.

В соответствии с абзацем 3 части 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от проведения торгов.

Возможный ущерб, нанесенный Заявителю Организатором торгов путем неправомерного отказа от проведения Конкурса в отношении части объектов, может быть истребован Заявителем в судебном порядке.

Указанная позиция также отражена в Определении Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 21.08.2012 № ВАС-10512/12 по делу № А08-6432/2011.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно позиции Организатора торгов земельный участок не сформирован, границы его не определены.

Земельный участок как объект имущества не сформирован и не может быть включен в состав общего имущества Многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Организатор торгов не сослался на нормы закона, обязывающие собственников помещений в Многоквартирном доме нести бремя содержания произвольно определенной части земельного участка, принадлежащего

Министерству обороны Российской Федерации.

Оснований включать в состав общего имущества Многоквартирного дома произвольно определенной части земельного участка, принадлежащего Министерству обороны Российской Федерации, у Организатора торгов не имелось.

Довод Заявителя обоснован.

В отношении доводов № 3 и 4 установлено следующее.

Заявителем не представлено документов, подтверждающих консервацию (отсутствие) в Многоквартирном доме мусоропроводов и поливочной системы.

Заявитель не смог документально подтвердить факты, на которых он основывал доводы № 3 и 4.

Доводы Заявителя не обоснованы.

5. Организатор торгов не отрицал указание в Конкурсной документации неверного адреса многоквартирного дома, сообщил о наличии технической ошибки (опечатки).

Довод Заявителя обоснован.

6. В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2 к Правилам. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Заявитель в обоснование довода сослался на стоимость обслуживания лифтов Обществом с ограниченной ответственностью «Подъем», превышающую стоимость указанных работ, установленную Конкурсной документацией, однако не смог обосновать необходимость привлечения именно ООО «Подъем» к эксплуатации лифтового оборудования в Многоквартирном доме.

Правила не содержат норм, обязывающих Организатора торгов определять стоимость каждой из обязательных работ и услуг исходя из соответствующих расценок какой-либо из эксплуатирующих организаций.

Организатором торгов представлены копии акта осмотра подъемников, свидетельствующие о наличии указанного оборудования в многоквартирном доме.

Заявителем не представлено документов, подтверждающих отсутствие либо непригодное для эксплуатации состояние подъемников для лиц с ограниченными физическими возможностями.

Довод Заявителя не обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссией рассмотрены иные обстоятельства, имевшие место при организации и проведения Конкурса.

Организатор торгов отказался от проведения Конкурса в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 5, к. 2.

В обоснование отказа от проведения Конкурса Организатором торгов представлено обращение, направленное в его адрес Заявителем (далее – Обращение).

Согласно Обращению, собственниками помещений в указанном многоквартирном доме выбран способ управления общим имуществом и определена управляющая организация – Заявитель.

Комиссией осмотрено Обращение.

Согласно перечню прилагаемых к Обращению документов, Заявителем в адрес Организатора торгов представлен только подлинник протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 5, к. 2.

Организатор торгов сообщил, что документы, подтверждающие реализацию выбранного способа управления, к нему не поступали.

Заявителем на рассмотрении жалобы по существу указанные документы представлены не были.

Организатор торгов не имел оснований для отказа от проведения Конкурса в отношении многоквартирного дома по адресу: г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 5, к. 2.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК Август ЖКХ» обоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации Конкурса.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

А.В. Голованов

Т.Л. Ефремова

М.Х. Бекоева

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.