

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 4516эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 04.08.2015

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:

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя 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 ООО «Новый городок» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) ООО «Столичный правовой альянс» (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 № 190615/3387502/01, лот № 1 (далее – Конкурс), в присутствии представителей 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», после объявленного перерыва до 04.08.2015,

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 (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», Управлением в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Организатором торгов заявлено ходатайство об оставлении жалобы Заявителя без рассмотрения по причине подачи жалобы ненадлежащим лицом (права Заявителя не могут быть нарушены при проведении Конкурса).

В ходатайстве ООО «СПА» отказано, так как Заявитель считает свои права нарушенными.

Согласно позиции Заявителя, Организатор торгов не применил нормы пункта 39 Правил, несмотря на полученную им информацию о выборе способа управления многоквартирным домом, право управления которым является предметом Конкурса.

Организатор торгов с позицией Заявителя не огласился. Пояснил, что в документах, представленных Заявителем, отсутствуют сведения о реализации выбранного способа управления многоквартирным домом, что не позволяет применить нормы пункта 39 Правил.

В отношении довода жалобы Комиссией установлено следующее.

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», 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.

Согласно доводам Заявителя, в адрес Организатора торгов представлены только протоколы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах. Иных документов, которые могли бы подтвердить реализацию выбранного способа управления домами, в адрес Организатора торгов не представлено.

Документы, представленные Организатору торгов, не свидетельствуют о реализации выбранного способа управления многоквартирным домом и следовательно не дают права для принятия решения об отказе от проведения торгов.

Довод заявителя не 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 Конкурса.

Комиссией осмотрен входящий в Конкурсную документацию проект договора, заключаемого по итогам Конкурса (далее – Договор).

Согласно пункту 1.1. Договора: «Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «___» _____ г. № ___)».

Договор не содержит положений, указывающих на его заключение по

результатам торгов.

В соответствии с пунктом 3.1.2. Договора, управляющая организация обязуется: «оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № ____ к настоящему Договору) и Перечнем работ по ремонту общего имущества (Приложение № ____ к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. Работы и услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме выполняются в соответствии со стандартами, применяемыми СРО «_____»).

Договор не содержит указания на перечни обязательных и дополнительных услуг.

Согласно подпунктам 4 и 4(1) пункта 41 Правил, требования к качеству выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяются перечнями обязательных и дополнительных услуг, а не стандартами саморегулируемой организации.

Конкурсная документация не содержит упоминаний (за исключением Договора) о применении стандартов саморегулируемой организации.

В соответствии с пунктом 4.1. Договора, плата за содержание и ремонт жилого помещения может быть установлена в двух вариантах: «размер платы для Собственника устанавливается (выбрать нужное):

– на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

– по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения)».

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 устанавливается извещением о проведении Конкурса.

Правила не предусматривают какого-либо иного способа определения размера оплаты за содержание и ремонт жилого помещения на момент подписания Договора по итогам Конкурса.

Конкурсная документация содержит проект договора управления

многоквартирным домом, который включает в себя положения, не соответствующие требованиям Правил.

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 «Новый городок» необоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации Конкурса.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

С.Е. Муравьев

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.