

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 9118эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.12.2015

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:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Ефремова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

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

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства потребительского рынка администрации городского округа Реутов Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 280715/1093872/12 (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),

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 Закона 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 не указан год постройки многоквартирного дома, являющегося объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом).

2. В Конкурсной документации содержатся недостоверные

сведения в части срока заключения договора управления Многоквартирным домом.

3. Организатор торгов, в нарушение пункта 50 Правил, внес изменения в даты окончания срока подачи заявок, вскрытия конвертов и рассмотрения заявок.

4. Организатор торгов не приостановил Конкурс, несмотря на то, что в его адрес были представлены сведения о выборе способа управления общим имуществом, сделанном собственниками помещений в Многоквартирном доме.

5. Организатором торгов нарушены требования части 6 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в части непроведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в отношении которого проводятся торги, до окончания срока действия договора управления.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Характеристики Многоквартирного дома указаны в соответствии с данными технического паспорта здания.

2. Договор управления Многоквартирным домом может быть заключен на срок не менее одного года, но не более чем на три года.

3. Изменения дат окончания срока подачи заявок, вскрытия конвертов и рассмотрения заявок были внесены в извещение о проведении Конкурса (далее – Извещение), поскольку в адрес Организатора торгов поступили письменные ходатайства от претендентов на участие в Конкурсе о продлении срока по внесению средств в качестве обеспечения заявок. При этом изменения сроков в Конкурсную документацию внесены не были.

4. Уведомления о выборе собственниками помещений Многоквартирного дома поступали в адрес Организатора торгов после объявления о проведении Конкурса, однако Правилами не установлено требование о приостановлении торгов.

5. Объявления о проведении Конкурса были размещены на информационных стендах со ссылкой на сайт torgi.gov.ru.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В Извещении, равно как и в техническом паспорте здания, выданным Государственным унитарным предприятием Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации», годом постройки (ввода в эксплуатацию) Многоквартирного дома является 2013 год.

Заявителем не представлены документы, опровергающие сведения, указанные в Извещении.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 15 пункта 40 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация.

Согласно части 2 Конкурсной документации пунктом 6.2 проекта

договора предусматривается трехлетний срок заключения договора управления Многоквартирным домом.

Организатором торгов соблюден срок заключения договора управления Многоквартирным домом в соответствии с требованиями Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

3. 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.

Комиссией осмотрен сайт torgi.gov.ru.

Согласно информации о Конкурсе, размещенной в поисковой форме указанного сайта:

- дата окончания приема заявок на участие в Конкурсе 07.12.2015;
- дата рассмотрения заявок на участие в Конкурсе 08.12.2015;
- дата подведения итогов Конкурса 09.12.2015;
- измененное Извещение размещено 27.11.2015.

Организатор торгов факт внесения изменений в Извещение не отрицает.

Организатор торгов по собственной инициативе внес изменения в Извещение в части продления срока приема заявок и, как следствие, сроков рассмотрения заявок на участие в Конкурсе и подведения итогов Конкурса.

Правила не содержат норм, устанавливающих возможность внесения изменений в Извещение.

В соответствии с частью 1 статьи 435 Гражданского кодекса Российской Федерации, офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора.

Организатор торгов, разместив на сайте torgi.gov.ru Извещение, адресовал конкретным лицам оферту, содержащую ее условия.

Изменение оферты, в том числе отдельных ее условий, не должно приводить к ухудшению положения лица, акцептовавшего ее на прежних условиях. При этом лицу должен быть предоставлен разумный срок для принятия решения о возможности акцепта новых условий оферты.

Сроков, отличных от указанных в пункте 37 Правил, Правила в отношении извещения о проведении конкурса не содержат.

В случае изменения каких-либо условий, указанных в Извещении, Организатор торгов должен руководствоваться пунктом 37 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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 факт предоставления документов, подтверждающих выбор собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом, однако оценка указанных документов Организатором торгов осуществлена не была.

Правила не содержат норм, позволяющих Организатору торгов уклониться от оценки документов, поступивших в порядке пункта 39 Правил.

Документов, подтверждающих принятие решения об отсутствии оснований для отмены Конкурса, а также содержащих мотивированную оценку представленных документов, Организатором торгов не представлено.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы:

1) на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [законодательством](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

2) на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей,

являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 2 статьи 6](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации).

Возможное нарушение Организатором торгов прав Заявителя, путем несоблюдения требований законодательства Российской Федерации до проведения торгов не может быть предметом рассмотрения жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. С учетом предписания, выданного в соответствии с решением по жалобе № 9011эп, оснований для выдачи предписания не имеется.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Т.Л. Ефремова

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.