

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 11676/6677эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 10.08.2016

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:

Новичкова 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;

Газиева М.М. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламной деятельностью Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Квартал» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Мытищи 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 № 010616/0239330/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 09.08.2016 № 158-ДВ, <...>, по доверенности от 10.08.2016 № 161-ДВ и <...>, по доверенности от 09.08.2016 № 157-ДВ; от Заявителя – <...>, по доверенности от 04.07.2016 № 15/07-2016 и <...>, по доверенности от 08.08.2016 № 16/08-2016, 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 09.08.2016 по 10.08.2016,

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 размещены 3 одновременно действующих извещения о проведении Конкурса (далее – Извещения) от одной и той же даты с разными размерами обеспечения заявок.

2. Срок приема заявок на участие в Конкурсе составляет менее 30 дней с момента опубликования Извещений.

3. Организатором торгов неверно исчислен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4. Земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, не могут иметь одинаковые кадастровые номера и площади земельных участков.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. При публикации Извещения, во исполнение предписания Московского областного УФАС России по жалобе № 9068-1, была допущена техническая ошибка, вследствие которой было размещено 3 извещения.

2. Пояснений не представлено.

3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан исходя из состава общего имущества каждого многоквартирного дома.

4. Кадастровый номер и площадь земельного участка указаны для группы многоквартирных домов, половина из которых является объектами Конкурса, поскольку иной информацией, кроме разрешения на строительство № RU50501102-001825, Организатор торгов не располагает.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Комиссией осмотрено информационное сообщение, размещенное на сайте torgi.gov.ru. Вкладка «Документы», помимо «Другое», «Предписание ФАС» и «Конкурсная документация», содержит «Извещение» в 3 экземплярах от 20.07.2016 с различными суммами обеспечения заявок (50701,27 руб., 60475,61 руб., 9774,34 руб.).

Информация, размещаемая Организатором торгов в Извещении (оферта) должна быть достоверной, полной и не допускать двусмысленных толкований.

Размер обеспечения заявок на участие в торгах является существенным условием для акцепта оферты и должен быть определен однозначно.

Как пояснил Организатор торгов, публикация трех Извещений стала следствием технической ошибки, а единственно верным Извещением было то, которое включало все многоквартирные дома, являющиеся объектами Конкурса.

При этом однозначно определить единственно верное Извещение не представляется возможным.

Доводов Заявителя обоснован.

2. 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 подлинник Извещения, согласно которому дата вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе – 08.08.2016.

Согласно информации о Конкурсе, размещенной в экранной форме сайта torgi.gov.ru Извещение с изменениями размещено 20.07.2016.

Организатор торгов факт внесения изменений в Извещение не отрицает.

Организатор торгов по собственной инициативе внес изменения в Извещение в части размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, продления срока приема заявок, 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.

3. Частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусмотрено, что размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и

размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований). Плата за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно подпункту 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе 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.

В соответствии с письменными пояснениями Организатора торгов «плата, рассчитанная для конкурса по отбору управляющих организаций по рассматриваемым домам ул. Летная д.21/2, д. 21/3 на 12,7% ниже принятой Решением Совета депутатов по домам аналогичной категории и составляет – 33,07 руб./кв.м., учитывая отсутствие необходимости проведения ряда работ по статье «текущий ремонт» (дом – новостройка)».

При этом расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Организатором торгов не представлен. Понятие «текущий ремонт» в законе не содержится, равно как и перечень работ, подпадающих под вышеупомянутое понятие. Организатором торгов перечень работ, которые не будут выполняться, не представлен.

Оснований полагать, что указанный размер платы рассчитан верно, не имеется.

Довод Заявителя обоснован.

4. В соответствии с подпунктом 4 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается 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.

Согласно как устным пояснениям Заявителя, так и Организатора торгов, на земельном участке расположены не только Многоквартирные дома, но и 2 других многоквартирных дома, не являющихся объектами Конкурса.

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 Многоквартирных домах нести бремя содержания земельного участка, на котором так же расположены другие многоквартирные дома.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК Квартал» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Мытищи Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Т.Л. Новичкова

М.Х. Бекоева

М.М. Газиева

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.