

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 6635
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 31.05.2017

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:

Коссова Ю.С. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

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

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Войсковой части 3492 (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 160317/14352209/01 лот № 3 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 09.01.2017 № 8исх, и <...>, по доверенности от 21.04.2017 № 1109исх; от Заявителя – <...>, по доверенности от 29.05.2017, и <...>, по доверенности от 30.12.2016, 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 29.05.2017 по 31.05.2017,

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. Организатор торгов неправомерно проводит Конкурс, поскольку между застройщиком (Войсковая часть 3111) и Обществом с ограниченной ответственностью «ОРВИ» заключен договор управления многоквартирным домом, находящимся в собственности Российской Федерации и расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Дзержинский, ул. Баландина, д. 2 (далее – Многоквартирный дом) от 14.07.2016 № 67.

2. Организатор торгов, в нарушение пункта 40 Правил, своевременно не уведомил собственника помещений в Многоквартирном доме о проведении Конкурса.

3. Организатором торгов не определен перечень общедомового имущества Многоквартирного дома.

4. Организатором торгов, в нарушение пункта 38 Правил, не определена площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственника Многоквартирного дома.

5. В нарушение Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» помещения в Многоквартирном доме не поставлены на кадастровый учет.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Договор управления Многоквартирным домом в адрес Организатора торгов не направлялся. Сведения о выборе и реализации собственником помещений в Многоквартирном доме у Организатора торгов отсутствовали.

2. Организатором торгов сроки уведомления собственников помещений соблюдены. Сообщение о проведении Конкурса было размещено на сайте torgi.gov.ru и на досках объявлений, размещенных во всех подъездах Многоквартирного дома за 25 дней до вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкуре.

3. Перечень общедомового имущества определен в акте о состоянии общего имущества собственника помещений в Многоквартирном доме.

4. Площадь земельного участка указана в публичной кадастровой карте.

5. Пояснений не представил.

Относительно 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.

Согласно позиции Организатора торгов, Заявителем в адрес Организатора торгов документы о выборе способа управления Многоквартирным домом не направлялись.

Организатором торгов представлено письмо о направлении проекта договора единственному допущенному участнику Конкурса от 05.05.2017 № 1329.

Между Заявителем и Организатором торгов имеется спор о праве.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы 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 18.07.2011 № 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.

Частью 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и

сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Согласно части 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы, за исключением случая, предусмотренного частью 14.1 указанной статьи.

Учитывая объем полномочий антимонопольного органа, предоставленных в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, ограниченные сроки для вынесения решения и невозможность истребования каких-либо документов у иных лиц, кроме организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, оценка указанного спора в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции невозможна.

2. В соответствии с пунктом 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Организатор торгов не представил документальных подтверждений размещения информации о проведении Конкурса на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

Заявителем опровергающих позицию Организатора торгов документов также не представлено.

Комиссия относится к представленным Заявителем доказательствам критически.

Безусловных оснований для признания жалобы обоснованной не имеется.

3. Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект

договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией осмотрен проект договора управления Многоквартирным домом (далее – Проект договора).

В Проекте договора состав общего имущества собственников указан следующим образом: «межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства».

Таким образом, состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указан, а количественные характеристики отражены в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

Правила не содержат требований к проекту договора.

Заявителем не указана норма закона, которая нарушена Организатором торгов.

Довод Заявителя не обоснован.

4. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Комиссией рассмотрены извещение о проведении Конкурса (далее – Извещение) и Конкурсная документация, содержащая акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Акт)

и перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Перечень обязательных работ, Перечень дополнительных работ).

Сведения о площади земельного участка, входящего в состав Многоквартирного дома, в Извещении и Акте отсутствуют.

Перечень обязательных работ содержит следующие работы (услуги): «Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в зависимости от времени года».

Перечень дополнительных работ содержит работы (услуги): «Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см» и «Очистка территории от наледи и льда».

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о площадях придомовой территории, на которой будут производиться работы (услуги).

Организатором торгов не выполнены требования пункта 38 Правил в части объема сведений, подлежащих обязательному указанию в Извещении.

Довод Заявителя обоснован.

5. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы 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 18.07.2011 № 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.

Довод не относится к порядку организации и проведения торгов.

Согласно пункту 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Конкурсная документация размещена на сайте torgi.gov.ru 16.03.2017.

25.04.2017 Конкурс признан несостоявшимся, в связи с единственным допущенным участником.

Жалоба подана 22.05.2017, то есть после подведения итогов по Конкурсу.

С учетом изложенного защита (восстановление) возможно нарушенных прав может быть осуществлена в суде.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о

защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Войсковой части 3492 обоснованной.
2. Оснований для выдачи предписания не имеется.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Балашиха Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

М.Х. Бекоева

А.Б. Прохоров

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.