

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 23998
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 10.09.2018

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

Решетникова Д.Д. – 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 Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Идеальный дом» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Красногорск 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 № 240718/0999939/12 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 06.06.2018 № 1.2.5/5623; от Заявителя – <...>, по доверенности от 22.08.2018 № 12; от Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖКХ Онлайн» – <...>, по доверенности от 30.08.2018 № 36, 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 доводу жалобы Организатор торгов неправомерно отказал Заявителю в допуске к участию в торгах.

Согласно позиции Организатора торгов Заявителю отказано в допуске к участию в Конкурсе правомерно, в связи с изменением установленных Конкурсной документацией условий внесения платы собственниками помещений многоквартирных домов, являющихся объектом Конкурса.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 18 Правил основаниями для отказа в допуске к участию в конкурсе являются:

- 1) непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил;
- 3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 – 53 Правил.

Комиссией осмотрен протокол № 2 рассмотрения заявок от 30.08.2018, в соответствии с которым Заявителю отказано в допуске к участию в Конкурсе в связи с «несоответствием заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным конкурсной документацией (предложение претендента не соответствует установленному в конкурсной документации требованию к срокам внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения; документы заявки не соответствуют конкурсной документации). Основание для отказа в допуске претендента: подпункт 3 пункта 18 Правил проведения конкурса».

В соответствии с пунктом 52 Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к Правилам. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Согласно части 1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

В соответствии с разделом 2 формы заявки на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к Правилам, в заявке на участие в торгах указываются предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом в соответствии с пояснениями, указанными в круглых скобках, а именно: «описание предлагаемого

претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги».

Приложением № 4 к Правилам не предусмотрено указание сроков внесения платы за коммунальные услуги.

В силу подпункта 6 пункта 41 Правил конкурсная документация содержит срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При этом не допускается установление организатором конкурса способа внесения управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Подпунктом 16 пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором торгов, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу подпункта 3 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 указанного кодекса.

Таким образом, внесение платы за содержание и ремонт жилых помещений является существенным условием договора управления многоквартирными домами.

В соответствии с пунктом 17 Конкурсной документации и пунктом 4.6 проекта договора, заключаемого по результатам Конкурса, плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Исходя из требований подпункта 6 пункта 41 Правил, Организатор торгов не вправе устанавливать только способ внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, а претенденты на участие в торгах не вправе менять срок внесения такой платы.

В заявке ООО УК «Идеальный дом» на участие в Конкурсе содержится предложение о внесении платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, что не соответствует установленному в Конкурсной документации требованию к срокам внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

Решение Организатора торгов об отказе Заявителю в допуске к участию

в Конкурсе основано на требованиях подпункта 3 пункта 18 Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО УК «Идеальный дом» необоснованной.

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

Д.Д. Решетникова

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.