

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 36243
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 15.09.2020

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 Московского областного УФАС России;

Ла-У Е.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Строилова А.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

рассмотрев жалобу ООО «ЮИТ-Сервис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Жуковский Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 150520/4992970/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...>, по доверенности от 18.06.2020 № 54; представителя Организатора торгов, по доверенности от 14.09.2020, 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 (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, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Собственниками помещений в МКД, являющегося объектом Конкурса, самостоятельно выбран способ управления домом, о чем Заявитель

уведомил Организатора торгов письмами от 04.06.2020 № 384, 31.07.2020 № 384 и 12.08.2020 № 522. В связи с реализацией собственниками помещений в МКД своих прав по выбору способа управления МКД Конкурс подлежит отмене. Соответствующие изменения внесены Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» в реестр лицензий Московской области.

2. В нарушение пункта 40 Правил Организатор торгов не уведомил собственников помещений в МКД о проведении Конкурса.

3. Организатор торгов 26.08.2020 внес в Конкурсную документацию изменения в части, касающейся размера обеспечения заявки на участие в торгах, размера платы собственников помещений в МКД, порядка заверения документов на участие в торгах, характеристик объекта Конкурса и ряд иных изменений. Указанные изменения являются существенными. При этом в нарушение пункта 37 Правил срок проведения Конкурса не продлен на 30 дней.

4. В Конкурсной документации отсутствует заполненный в установленном порядке перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а именно не рассчитана стоимость каждой работы и услуги. Указанное также свидетельствует о неисполнении Организатором торгов предписания по жалобе № 28338.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатор торгов своевременно ответил на поступившие от Заявителя обращения (письма от 15.05.2020 № исх-411-эп, 10.06.2020 № 1457, от 25.08.2020 № исх-2679/1, от 11.09.2020 № 2162). Поступившие от Заявителя документы о возможном выборе и реализации собственниками помещений в МКД способа управления находятся на рассмотрении. Для оценки поступивших документов в Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» направлен запрос информации. Также протокол общего собрания собственников помещений МКД от 06.02.20250 № 01/2020 уже был оценен комиссией Организатора торгов 10.06.2020.

2. Организатором торгов были осуществлены действия, направленные на уведомление собственников помещений МКД о проведении Конкурса, что подтверждается представленными фотоматериалами.

3. Сроки проведения Конкурса после внесения изменений в Конкурсную документацию продлены в соответствии с требованиями пункта 50 Правил.

4. Вся информация, которая подлежала размещению в соответствии с предписанием Московского областного УФАС России по жалобе № 28338, размещена.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ

управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 39 Правил принятие решения об отказе от проведения конкурса по причине выбора и реализации способа управления многоквартирными домами отнесено к полномочиям организатора торгов.

Оценка документов, поступивших Организатору торгов во время проведения Конкурса, в силу пунктов 17, 19, 28, 29 Правил, возложена на Конкурсную комиссию.

Комиссией осмотрена копия письма Заявителя от 04.06.2020 № 384, согласно которому собственниками помещений в МКД, являющегося объектом Конкурса, самостоятельно выбран способ управления общим имуществом.

Комиссией осмотрена представленная Организатором торгов копия акта по рассмотрению предоставленных документов от ООО «Юит-Сервис» от 10.06.2020, в соответствии с которым Конкурсной комиссией принято решение об отсутствии оснований для отмены Конкурса.

Организатором торгов принято одно из решений, предусмотренное пунктом 39 Правил.

Также установлено, что Организатор торгов располагает информацией о возможном выборе и реализации способа управления МКД.

В целях проверки изложенных Заявителем обстоятельств Организатором торгов направлен запрос в ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области», о чем Организатором торгов уведомил Заявителя письмом от 10.06.2020 № 1457.

Организатор торгов вправе осуществлять законные действия, направленные на исполнение требований пункта 39 Правил, в том числе с привлечением информации от государственных органов, но в пределах срока, который определен законом и конкурсной документацией для проведения

торгов.

Срок для принятия одного из предусмотренных пунктом 39 Правил решения, не истек. Организатор торгов совершает действия, направленные на принятие соответствующего решения.

Довод Заявителя не обоснован.

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, 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.

Комиссией осмотрены представленные Организатором торгов фотоматериалы, на которых изображены размещенные на досках объявлений уведомления о проведении Конкурса.

Из представленных фотоматериалов не представляется возможным определить дату, время, место и иные обстоятельства, при которых были сделаны снимки.

Заявителем также не представлено каких-либо документальных подтверждений отсутствия соответствующей информации.

Комиссия относится к представленным доказательствам критически и не может принять их как безусловные.

Безусловных оснований для признания довода обоснованным не имеется

3. В соответствии с пунктом 50 Правил организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Изменения в Конкурсную документацию внесены Организатором торгов 26.08.2020. Срок приема заявок при этом продлен на 15 дней и определен Организатором торгов до 11.09.2020, что соответствует требованиям пункта 50 Правил.

Довод заявителя не обоснован.

4. Заявителем указано на неисполнение ранее выданного Организатору торгов предписания по жалобе 28338 в части, касающейся отсутствия в Конкурсной документации стоимости каждой из работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества МКД.

Жалоба подана 08.09.2020.

Организатором торгов 09.09.2020 в Конкурсную документацию внесены изменения в части указания стоимости каждой из работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества МКД. Соответствующие документы размещены на сайте torgi.gov.ru. На дату рассмотрения жалобы указанная информация имеется в Конкурсной документации.

Срок приема заявок на участие в Конкурсе продлен Организатором торгов до 25.09.2020, что соответствует требованиям пункта 50 Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «ЮИТ-сервис» необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Е.А. Ла-У

А.А. Строилова

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.