

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 16123
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.06.2019

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;
Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Матаев Д.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Ильинский Раменского муниципального района 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 www.torgi.gov.ru за № 090419/0635885/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 28.05.2019 № 9; от Заявителя – <...> (паспорт гражданина Российской Федерации); от <...> – <...> (паспорт гражданина Российской Федерации) и <...>, по доверенности от 18.01.2019 № 50АБ2697320; от <...> – <...>, по доверенности от 01.01.2019; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), 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 29.05.2019 по 06.06.2019,

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. В проекте договора отсутствуют сведения о наличии в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом) котельной и техподполья.

Указанное привело к неправильному расчету тарифа управления Многоквартирным домом.

2. В проекте договора, в нарушение требований статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, отсутствуют:

- перечень коммунальных услуг (газоснабжение, отопление, водоотведение, электроэнергия);
- порядок изменения перечня работ и услуг, которые будет выполнять победитель Конкурса;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления Многоквартирным домом.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. В Конкурсной документации указаны все имеющиеся сведения об объекте торгов, в том числе с учетом вступивших в законную силу решений судов. В имеющихся у Организатора торгов документах (решения судов, выписки из ЕГРП, информация, представленная с письмом Раменского филиала МОБТИ от 23.05.2011 № 10/344-11) отсутствует информация о техподполье. Довод Заявителя о том, что в составе общего имущества собственников помещений многоквартирного дома не отражено оборудование котельной опровергается строкой из перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме: «Ремонт и обслуживание конструктивных элементов жилых зданий и внутридомового инженерного оборудования», к которым относится и оборудование внешней и домовой котельной.

2. Указание в проекте договора перечня коммунальных услуг, осуществляемых ресурсоснабжающей организацией, не требуется. Порядок изменения перечня работ и услуг, которые будет выполнять победитель Конкурса, содержится в пункте 5.13 проекта договора. Формы и способы осуществления собственниками помещений в Многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления Многоквартирным домом указаны в пунктах 3.4.2 и 3.4.3 проекта договора.

Обществом с ограниченной ответственностью «Алекрус» поддержана позиция Организатора торгов.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Доводу в полном объеме дана оценка в рамках рассмотрения жалобы № 16280.

2 Проект договора в соответствии с пунктом 16 Правил и подпунктами 2, 4 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации должен содержать 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, перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 указанного кодекса, а также порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Согласно пункту 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, указание в проекте договора управления Многоквартирным домом перечня коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, Правилами и Жилищным кодексом Российской Федерации не требуется.

Комиссией осмотрен проект договора управления Многоквартирным домом, содержащийся в Конкурсной документации (далее – Проект договора).

Согласно пункту 3.4.2 Проекта договора собственник имеет право осуществлять контроль над выполнением управляющим его обязательств по договору в соответствии с действующим жилищным законодательством, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющим, связанных с выполнением им обязанностей по договору; проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

В соответствии с пунктом 3.4.3 Проекта договора собственник вправе получать от управляющего в течение 3 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору управления Многоквартирным домом.

Пунктом 5.13 Проекта договора установлено, что обязательства сторон

по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющий осуществляет указанные в договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Проект договора содержит все сведения, предусмотренные Правилами и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

Д.А. Матаев

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.