

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1927/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.08.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ООО «УК БРИГ» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Южное Медведково города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: улица Полярная дом 13 корпус 2 (реестровый № 260717/2626287/01) (далее — Конкурс), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушения со стороны Организатора торгов при проведении Конкурса выразились в следующем:

1. в неправомерном формировании перечня дополнительных работ;
2. в неустановлении периодичности обязательных работ и услуг;
3. в неустановлении периодичности и стоимости по работе «Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств»;
4. в неверном расчете Организатором торгов годовой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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» (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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 - Постановление Правительства № 75).

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Порядок проведения конкурса).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 26.07.2017 размещено извещение о проведении Конкурса.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса от 05.06.2017 дата окончания подачи заявок - 14.09.2017, дата подведения итогов Конкурсов — 19.09.2017.

1. Согласно доводу Заявителя, Организатором торгов в перечне дополнительных работ и услуг указаны работы, повторяющие друг друга и имеющие одинаковую периодичность и стоимость. При этом невозможно определить, в отношении какого элемента общего имущества многоквартирного дома должны выполняться указанные работы и услуги.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее - Правила содержания общего имущества) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров

многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Согласно представленному в составе Конкурсной документации перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Организатором торгов установлены, в том числе, следующие работы и услуги и их периодичность выполнения:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний - 4 раза в год, 4,690.00 руб.; контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин - 4 раза в год, 7 900 руб.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, указанные работы определены как того требуется подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса в соответствии с пунктом 11(1) Правил содержания общего имущества, пунктами 3, 4 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а именно: работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов; работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов. И относятся они по причине того, что данные дома являются новостройками и в них постоянно ведутся отделочные работы собственниками.

Участник Конкурса, являясь профессиональным участником рынка, имеющим необходимую для оказания услуг лицензию, должен знать все требования действующего законодательства, регулирующие порядок выполнения дополнительных работ.

Заявителем доказательств неправомерного и некорректного установления указанных работ не представлено, а Комиссией не установлено.

Неосведомленность Заявителя относительно правил содержания общего имущества, указанного в документации, не свидетельствует о неправомерности включения указанных работ в документацию о Конкурсе, а также об ограничении конкуренции на соответствующем рынке.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании указанного довода необоснованным.

2. Согласно доводу Заявителя, Организатором торгов не установлена периодичность ряда обязательных работ и услуг.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том

числе: перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Следовательно, Организатором торгов в составе Конкурсной документации устанавливаются требования к объемам и периодичности каждой из работ и услуг, перечисленных в перечне обязательных работ и услуг.

Комиссия, при изучении перечня обязательных работ и услуг, включенного в состав Конкурсной документации, установила, что в отношении некоторых работ в качестве сведений о периодичности указано «ежедневно».

При этом, периодичность «ежедневно» указана, в том числе, в отношении таких работ как «замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования», «очистка и влажная уборка мусорных камер», «работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты». Между тем, периодичность по названным работам не определена: кроме того замена разбитых стекол может не осуществляться ежедневно в случае отсутствия таковых.

Организатором торгов не дано объективное обоснование неуказания в перечне обязательных работ и услуг периодичности работ, в отношении которых возможно установить необходимый объем работ.

Комиссия находит, что с целью соблюдения стабильности и определенности правоотношений, связанных с управлением многоквартирным домом, а равно с целью соблюдения прав участников, в том числе при формировании ими своих предложений и при расчете возможностей, Организатору торгов надлежит максимально раскрывать сведения о периодичности работ.

В рассматриваемом же случае Организатор торгов фактически не детерминировал те работы, в отношении которых действительно установить периодичность невозможно, с работами, периодичность выполнения которых установить следовало. Комиссия не может согласиться с таким необоснованным смешением и считает рассматриваемый довод частично обоснованным. В действиях Организатора торгов усматривается нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса.

3. Также Заявителем обжалуется некорректное установление периодичности и стоимости по работе «Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств».

Как указано ранее, в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Порядка проведения конкурса Организатор торгов в Конкурсной документации должен представить перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурсов.

Согласно представленному в составе Конкурсной документации перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах Организатором торгов установлена, в том числе, следующая услуга:

	Периодичность	Годовая плата, руб.
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	Проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз в год	34 650, 00
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 раз в год	
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год	49758, 24

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, общую стоимость по двум видам работ с одинаковой периодичностью (Проверка исправности канализационных вытяжек; Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах) следует разделить на 2, вследствие чего стоимость каждой из указанных работ составляет 17 325 руб., а стоимость 49758, 24 руб. указана для работы «Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов».

При этом необходимо отметить, что примененный Организатором торгов подход в Конкурсной документации отсутствует.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что указание Организатором торгов в качестве одной работы трех самостоятельных видов работ в разделе «Периодичность», а также установление единой стоимости для двух работ без указания стоимости по каждой работе отдельно неправомерно, так как может вводить в заблуждение потенциальных участников Конкурса при формировании предложения, учитывающего объем работ, подлежащий выполнению со стороны управляющей организации.

Организатором торгов доказательств обратного не представлено, доводы Заявителя не опровергнуты.

Таким образом, в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение подпункта 4(1) пункта 41 Порядка проведения конкурса.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании указанного довода обоснованным.

4) Относительно порядка расчета Организатором торгов годовой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, Комиссия отмечает следующее.

Комиссия установила, что в соответствии с требованиями Порядка проведения конкурса Конкурсная документация, опубликованная на Официальном сайте, содержит сведения о размере платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме. При этом, данное обстоятельство Заявителем не оспаривается.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов, порядок заключения договоров. При этом правомерность порядка расчета размера годовой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов не относится к сфере компетенции антимонопольного органа.

В соответствии с Положением о Государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, функции по региональному государственному жилищному надзору возлагаются на Государственную жилищную инспекцию города Москвы.

В связи с изложенным у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения данного довода Заявителя.

Одновременно, Комиссия учитывает то обстоятельство, что допущенные Организатором торгов нарушения влияют на возможность подачи заявки на участие в Конкурсе, а также на формирование предложения. Учитывая факт подачи Заявителем жалобы на этапе приема заявок, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания с целью устранения выявленных нарушений и восстановления прав и законных интересов потенциальных участников Конкурса.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной в части доводов о неустановлении периодичности обязательных работ и услуг, о неустановлении периодичности и стоимости по работе «Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах

вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств»; признать необоснованной в части довода о неправомерном формировании перечня дополнительных работ; в остальной части - оставить жалобы без рассмотрения;

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение подпунктов 4, 4(1) пункта 41 Порядка проведения конкурса.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений
4. Передать материалы дел в Государственную жилищную инспекцию города Москвы для принятия мер в соответствии с возложенными полномочиями.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1927/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.08.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия),

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 24.08.2017 по делу № 1-00-1927/77-17,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Южное Медведково города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: улица Полярная дом 13 корпус 2 (реестровый № 260717/2626287/01) (далее — Конкурс):

1.

1.

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Конкурса.

2. Организатору торгов разместить информацию об отмене вышеуказанных протоколов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru. (далее - Официальный сайт).
3. Организатору торгов вернуть участникам Конкурса ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсе.
4. Организатору торгов внести изменения в Конкурсную документацию с учетом решения Московского УФАС России от 24.08.2017 по делу № 1-00-1927/77-17.
5. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Конкурсе таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсную документацию до даты окончания приема заявок.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на Официальном сайте.
7. Организатору торгов разместить на Официальном сайте информацию о новой дате рассмотрения заявок на участие в Конкурсе, подведения итогов Конкурса.
8. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 29.09.2017.
9. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 06.10.2017 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1.
 1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
 2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

