

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1382/2019

о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.05.2019 г. Москва

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

рассмотрев жалобу ООО «ПИК-Комфорт» (далее — Заявитель) на действия Управы района Котловка города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 220419/2856796/02) (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:

Заявитель обратился в адрес Московского УФАС России с жалобой на действия Организатора торгов при проведении **Конкурса**.

В соответствии с пунктом 1 части 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», 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 (далее — ЖК РФ) 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).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом

или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

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

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.forgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 22.04.2019 размещено извещение о проведении конкурса, дата подведения итогов - 24.05.2019.

Жалоба заявителя мотивирована тем, что утвержденная Организатором торгов конкурсная документация нарушает процедуру определения победителя Конкурса в том числе в связи с тем, что Конкурсная документация не соответствует требованиям Правил.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия признала жалобу необоснованной.

Заявитель оспаривает тот факт, что Организатор торгов должным образом не разместил требования по объему оказываемых услуг (количественные характеристики). Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил проведения конкурса Документация включает перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый Организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, 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. Требования Заявителя о необходимости указания в конкурсной документации объемов работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, признаются Комиссией не обоснованными в силу следующего.

Организатор торгов в свою очередь пояснил, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса перечень работ и услуг, благоустройства, конструктивных и технических параметров МКД, 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 МКД, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом Организатор торгов в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссией установлено, что в состав конкурсной документации входит перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса. Данный документ составлен в

полном соответствии с приложение № 2 подпункта 4 пункта 41 Правил. В данный перечень входят следующие графы: наименование работ и услуг; периодичность выполнения работ и услуг; готовая плата; стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц).

Понятие объема, и его определение в жалобе Заявителя не является нормативным, в связи с чем не подлежит применению в отношении описания предмета Конкурса.

Подпункт 4, 4(1) пункта 41 Правил действительно закрепляет за Организатором торгов включение в Конкурсную документацию перечня обязательных и дополнительных работ и услуг, включая требования объемам, периодичности каждой из таких работ, услуг.

Однако установление данной обязанности не должно накладывать на Организатора торгов излишних требований, которые он не может исполнить учитывая имеющиеся у него сведения и документы.

Кроме того, в случае необходимости потенциальные участники Конкурса могут произвести осмотр объекта Конкурса в порядке, установленном разделом V Правил проведения торгов.

Также Заявитель оспаривает включение в состав конкурсной документации пункт о перечне работ и услуг периодичность отдельных работ и услуг, определенный понятием «ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ». Заявитель в доводах своей жалобы обращается к определению периодичности по словарю Ефремова Т.Ф., а именно периодичность — повторяемость какого-либо явления или действия через конкретно определенные промежутки времени. Таким образом, «периодичность» подразумевает под собой конкретный срок (промежуток времени, либо конкретное количество раз выполнения указанного действия).

По данному доводу Заявителя Организатор торгов пояснил, что перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, формируется в соответствии с распоряжение Департамента ЖКХиБ г. Москвы от 02.12 2013 № 05-14-381/3 «Об утверждении Регламента на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме». В вышеуказанном регламенте указана периодичность выполнения работ, в том числе и с термином «ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ». В связи с чем, применение терминологии словаря Ефремова Т.Ф. Действующим законодательство не предусмотрено.

Комиссия установила, что работы по мере необходимости выполняются при выявлении нарушений или повреждений конструкций или инженерных коммуникаций здания — относятся к восстановительным работам. Периодичность к данным видам работ не относится.

На основании вышеизложенного, Комиссия признает данный довод необоснованным.

Также Заявитель указывает на нарушение требований подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса, а именно на то, что в составе договора управления многоквартирным домом (далее - МКД) должны быть указаны: состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес

такого дома; перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления. По мнению Заявителя, Организатор торгов, не разместив в составе Конкурсной документации состава общего имущества, нарушил требования подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса и часть 3 статьи 162 ЖК РФ.

По данному доводу Организатор торгов пояснил, что проект договора управления МКД, составленный в соответствии со статьёй 162 ЖК РФ (далее — проект договора управления МКД). В конкурсную документацию включен проект договора управления МКД. Структура проекта состоит: общие положения; предмет договора; состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему договору; права и обязанности сторон; цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок её внесения; ответственность сторон; контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора; порядок изменения и расторжения договора; особые условия; срок действия договора; заключительные положения. Согласно пункту 83 Правил проведения конкурса, Организатор торгов в течении 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления МКД. При этом указываемая в договоре управления МКД стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса, подлежит перерасчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой определен по итогам конкурса, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с пунктами 76 и 78 Правил проведения конкурса. Приложение № 1 пункт 2.3 Договора заполняется на основании Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса.

Форма акта утверждена постановлением (приложение № 1), заполненная на основании предоставленных застройщиком технической документации и утверждена главой управы, прикреплена на официальном сайте forgi.gov.ru отдельным файлом. В пункте 41 Правил указан исчерпывающий перечень документации и информации подлежащей опубликованию на официальном сайте в составе Конкурсной документации. Предоставление (размещение) дополнительной информации о составе общего имущества собственников помещений МКД нормативно-правовым актом - не предусмотрено. Нормативно правовым актом Российской Федерации на участника конкурса не возложена обязанность по проверке достоверности перечня общего имущества МКД, а также по проверке определенного перечня работ и услуг и расчетную стоимость каждого вида работ и услуг, в нем указанных. В соответствии подпункта 4 пункта 41 Правил — перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров МКД, 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 МКД, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг. Кроме того, постановлением не предусмотрена обязанность предоставления дополнительной технической документации, на основании которой заполняется Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса либо обязанность иным способом подтверждать достоверность информации указанной в данном акте.

Комиссия проанализировав представленные доводы пришла к выводу, что Постановлением № 290 не предусмотрена обязанность предоставления дополнительной технической документации, на основании которой заполняется Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса либо обязанность иным способом подтверждать достоверность информации указанной в данном акте.

По тексту постановления также упоминается о проекте договора управления, при непосредственном подписании которого, по факту состоявшегося Конкурса, отобранная по его результатам, управляющая организация самостоятельно заполняет все требуемые данные, опираясь на проектную, техническую документацию и визуальные осмотры объекта.

Состав общего имущества полностью отражен в технической части конкурсной документации, а именно в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющимся объектом конкурса который опубликован в составе конкурсной документации на официальном сайте. После проведения конкурсной процедуры необходимые технические части договора управления МКД могут быть соответствующим образом оформлены исходя из технической части конкурсной документации.

С учетом изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу ООО «ПИК-Комфорт» (ИНН: 7701208190, ОГРН: 1027700082266) **на действия Управы района Котловка г. Москвы (ИНН: 7727233096, ОГРН: 1027727017317) при проведении Конкурса необоснованной.**
2. Снять ограничения на размещение Конкурса, наложенные письмом Московского УФАС России от 16.05.2019 № ПО/23378/19.

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

