

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2065/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

22.11.2018 г. Москва

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

рассмотрев жалобу ООО «ПИК-Комфорт» на действия организатора торгов - Управы района Лефортово города Москвы при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Красноказарменная, д. 14А корп. 2 (извещение № 081018/2807379/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба ООО «ПИК-Комфорт» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Лефортово города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: ул. Красноказарменная, д. 14А корп. 2 (извещение № 081018/2807379/01) (далее – Конкурс).

По мнению Заявителя, нарушение при организации и проведении Конкурса со стороны Организатора торгов выразилось в утверждении Конкурсной документации, не соответствующей обязательным требованиям законодательства.

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 июля 2011 года № 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 — Жилищный кодекс 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 установлены правила 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 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 09.10.2018 размещено извещение о проведении Конкурса. Дата окончания приема заявок на участие в Конкурсе 23.11.2018. Дата подведения итогов - 26.11.2018.

По мнению Заявителя, Конкурсная документация утверждена с нарушением требований действующего законодательства, а именно — акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса, не заполнен должным образом; перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса не содержит требований к объему работ и услуг.

В заседании представитель Заявителя доводы и требования жалобы поддержал.

Представитель Заказчика по жалобе возражал, представил документы по оспариваемой процедуре.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия признала жалобу обоснованной на основании следующего.

Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1. состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
2. 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, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
3. порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт

жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4. порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором торгов, включает в себя 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.

Комиссией установлено, что вопреки вышеуказанным требованиям действующего законодательства, Конкурсная документация не содержит площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома; кадастровый номер земельного участка. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса, содержит несоответствие перечню обязательных работ в части наличия подвалов в доме. Перечень обязательных работ и услуг, установленный Организатором торгов, не содержит требований к объемам таких работ и услуг

Представитель Организатора торгов пояснил, что многоквартирный дом (объект Конкурса) является «новостройкой». Застройщиком данного дома является ПАО «Группа Компаний ПИК». При этом Заявитель является управляющей компанией, входящей в структуру ПАО «Группа Компаний ПИК». Таким образом, Заявителю известны все конструктивные, технические и иные параметры указанного дома.

Также представитель Организатора торгов пояснил, что в адрес Заявителя были направлены соответствующие письма о предоставлении информации о доме, необходимой для составления Конкурсной документации, однако, ответ от Заявителя в адрес Организатора торгов не поступил. Представитель Заявителя указанные сведения не опровергнул.

Учитывая изложенное, Организатор торгов сформировал Конкурсную документацию исходя из тех сведений, которыми он располагал, используя, в том числе типовую документацию по аналогичным конкурсам. Информация, включенная в Конкурсную документацию, получена из публичных документов Москомархитектуры (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию). Представитель Организатора торгов пояснил, что у Организатора торгов отсутствует доступ к техническим паспортам объекта и иным документам, соответственно он не имеет возможности определить объем (количественных характеристик) и сформировать документацию с учётом вышеуказанных требований действующего законодательства.

На основании изложенного, Комиссия установила, что вышеуказанные спорные действия (бездействие) Организатора торгов не соответствуют требованиям подпункта 3 пункта 38, подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что Заявителем не представлены доказательства нарушения его прав и законных интересов вышеуказанными действиями (бездействием) Организатора торгов. При этом сведения, не отраженные в Конкурсной документации, известны Заявителю. Обратного Заявителем не доказано, а антимонопольным органом не установлено.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной.

1.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 3 пункта 38, подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса.

1.

3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений Организатору торгов не выдавать, так как нарушения не повлияли на права и законные интересы Заявителя.

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