

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

рассмотрев в открытом заседании жалобу ООО «ПИК-Комфорт» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Некрасовка города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (реестровый № 150218/2241086/01) (далее — Конкурс),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя 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 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 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 15.02.2018 размещено извещение о проведении конкурса.

Жалоба Заявителя мотивирована тем, что утвержденная Организатором торгов Конкурсная документация не соответствует требованиям Правил проведения конкурсов.

Представитель Заявителя в рамках заседания Комиссии доводы жалобы поддержал.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, установила следующее.

1.

1. Заявителем обжалуется отсутствие сведений о составе и состоянии имущества, являющегося объектом Конкурса, в приложении № 1 к проекту договора и Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктами 1, 16 пункта 41 Правил проведения конкурсов конкурсная документация, утверждаемая Организатором торгов, включает в себя, в том числе, акт по форме согласно приложению № 1 (Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса) и проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно разделу II Приложения № 1 Правил проведения конкурсов Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, должен содержать сведения о техническом состоянии многоквартирного дома.

В соответствии с частью 3 [статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации

Федерации в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан, в частности, [состав общего имущества](#) многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

В составе Конкурсной документации Организатором торгов размещено приложение № 1 к проекту договора «Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме» и Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, которые не содержат сведений о составе и состоянии имущества, поскольку соответствующие графы документов Организатором торгов не заполнены.

Таким образом, из Конкурсной документации невозможно определить необходимые данные относительно объекта Конкурса, что в свою очередь, не позволяет участникам достоверно оценить условия Конкурса и корректно сформировать заявку.

Согласно письменным объяснениям Организатора торгов отсутствие сведений о составе и состоянии имущества в Конкурсной документации им не оспаривается, оправдывается ссылками на непредставление необходимой информации застройщиком.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что непредставление информации третьими лицами не освобождает Организатора торгов от надлежащего исполнения обязанности по указанию в составе Конкурсной документации сведений о составе и состоянии имущества, поскольку такая обязанность возложена на Организатора торгов. Между тем, выбор средства и способов ее надлежащего исполнения принадлежит также Организатору торгов.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов по утверждению Конкурсной документации в отсутствие надлежащим образом оформленного состава и состояния общего имущества многоквартирного дома противоречат подпунктам 1, 16 пункта 41 Правил проведения конкурсов и части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Комиссия признает жалобу в указанной части обоснованной.

1.

2. Заявителем обжалуется отсутствие в Конкурсной документации сведений об объемах выполнения работ в рамках заключенного договора по результатам Конкурса.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов указанные сведения содержатся в Конкурсной документации.

В силу подпунктов 4, 4 (1)) пункта 41 Правил проведения конкурсов Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, 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, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 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;
- перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), 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 августа 2006 г. № 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 — постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491) 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.

Комиссия установила, что пунктами 2.2, 2.3 Технической части Конкурсной документации Организатором торгов определены перечни обязательных и дополнительных работ, подлежащие выполнению по результатам Конкурса.

К данным перечням работ установлены требования относительно периодичности, а также указана их стоимость и годовая плата.

Вместе с тем требования к объему должны содержать количественные характеристики, определенные в зависимости от специфики конкретного вида работ, в связи с чем должны быть выражены в каких-либо единицах измерения. Так, например, могут быть установлены площадь помещений, количество окон, дверей, лифтов и др.

При этом все указанные работы должны быть фактически нормированы, то есть не могут иметь абстрактного выражения, позволяющего участнику Конкурса самостоятельно установить параметры таких работ.

Таким образом, при установлении перечня дополнительных работ необходимо исходить из положений постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, учитывая при этом особенности конкретного субъекта, то есть учитывая его характеристики, возможность улучшения условий проживания.

Указание подобных характеристик способствует определению потенциальным участником временных и качественных затрат на выполнение работ, их стоимостную оценку, а также формированию максимально реального предложения.

Между тем, Организатором торгов требования к объемам работ не установлены, что в свою очередь, не позволяет потенциальным участникам Конкурса в полной мере оценить технические параметры многоквартирных домов — объекта Конкурса, и надлежащим образом подготовить заявки.

Таким образом, Комиссия решила признать жалобу в части отсутствия требований к объему обоснованной.

3. Заявителем обжалуется некорректность формулировки требований к периодичности выполнения отдельных работ и оказания услуг по результатам Конкурса.

По мнению Заявителя, такая периодичность как «ежедневно»,

«еженедельно», «по мере необходимости», «в течение суток» не позволяет установить конкретное количество необходимости выполнения таких работ и оказания услуг в течение одного указанного периода.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, установленные периоды позволяют однозначно определить конкретный промежуток времени, в течение которого должна быть выполнена работа или оказана услуга.

Как указано ранее, в силу подпунктов 4, 4 (1)) пункта 41 Правил проведения конкурсов в Конкурсной документации должна содержаться информация относительно периодичности выполнения обязательных и дополнительных работ, услуг по содержанию и ремонту объектов Конкурса.

Пунктом 2.2, 2.3 Технической части Конкурсной документации Организатором торгов установлены требования к периодичности выполнения обязательных и дополнительных работ, в том числе, «ежедневно», «еженедельно», «ежемесячно», «по мере необходимости», «в течение суток», «круглосуточно», «постоянно», «незамедлительно».

Периодичность предполагает повторяемость какого-либо действия через определенные промежутки времени.

Комиссия отмечает, что существуют общепризнанные значения терминов «ежедневно», «еженедельно», «ежемесячно», «по мере необходимости». Так, «ежедневно» означает выполнение действий один раз в день, «еженедельно» - раз в неделю.

При этом Комиссия считает, что в случае, если Организатор торгов исходит из иного понимания данных терминов, не являющегося традиционным, то иные значения используемых периодов ему необходимо отразить в Конкурсной документации.

Вместе с тем, иного значения терминов «ежедневно», «еженедельно», «по мере необходимости», «в течение суток» Организатором торгов в Конкурсной документации не установлено.

Кроме того, Комиссия отмечает, что требование к периодичности «по мере необходимости» установлено Организатором торгов лишь к выполнению работ по техническому обслуживанию и ремонту и обусловлено тем, что невозможно заблаговременно предугадать выход какого-либо объекта из строя.

Таким образом, Комиссия полагает, что Организатором торгов при установлении требований к периодичности использованы принятые в их

общепринятом значении формулировки.

Исходя из изложенного, Комиссия признает жалобу в указанной части необоснованной.

1.

4. Заявителем обжалуются действия Организатора торгов по нарушению правил объединения в один лот нескольких объектов Конкурса.

Исходя из жалобы, Организатором торгов нарушено требование по не превышению 20 процентов разницы между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта Конкурса, входящего в один лот.

В соответствии с письменными пояснениями Организатора торгов указанное требование, по его мнению, не распространяется на действия Организаторов торгов, а является исключительно обязанностью участников Конкурса.

Согласно пункту 77 Правил проведения конкурса, указанный в [пункте 76](#) Правил проведения конкурса участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

Изучив Конкурсную документацию комиссия установила следующее.

Объекты выполнения дополнительных работ - помещения по адресу: г. Москва, ул. Вертолетчиков, д. 11, стоимость работ составляет 2 141 804 руб. 16 коп., и помещения по адресу: г. Москва, ул. Вертолетчиков, д. 13, стоимость работ составляет 11 365 392 руб. 96 коп., объединены Организатором торгов в один лот.

Таким образом, сопоставление стоимостных характеристик указанных объектов позволяет установить, что разница в их стоимости явно превышает 20 процентов.

С учетом изложенного, Комиссия установила, что действия Организатора торгов по превышению разницы между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта Конкурса, входящего лот, нарушают требования пункта 77 Правил проведения конкурсов.

Комиссия отмечает, что требования Правил проведения конкурсов направлены на установление порядка организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и распространяются, в том числе, на организаторов конкурсов.

Из содержания пункта 77 Правил проведения конкурса не следует, что установленное требование о непревышении разницы не распространяется, в том числе, на организаторов конкурсов.

В этой связи, Комиссия признает довод Организатора торгов об отсутствии у него обязанности по соблюдению требований пункта 77 Правил проведения конкурсов несостоятельным.

Таким образом, Комиссия признает жалобу в указанной части обоснованной.

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

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса в части некорректности требований к периодичности выполнения работ необоснованной, в остальной части - обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований подпунктов 1, 16, 4, 4 (1)) пункта 41, пункта 77 Правил проведения конкурсов, части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано только в судебном порядке в течение трех месяцев.