1. ООО «УК АВГУСТ ЖКХ»

142121, обл. Московская, г.о. Подольск, ул. 43 Армии, д. 17, пом. 4

2. Управа района Некрасовка города Москвы

11674, Москва, ул. Вольская 1-я,
д. 24, корп. 1

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1247/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

05.05.2017 г. Москва

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

в отсутствие:

ООО «УК АВГУСТ ЖКХ», Управы района Некрасовка города Москвы (уведомлены надлежащим образом письмами Московского УФАС России от 20.04.2017 № ИШ/18966; от 26.04.2017 № ИШ/20027; от 03.05.2017 № ИШ/20985/17),

рассмотрев жалобу ООО «УК АВГУСТ ЖКХ» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Управы района Некрасовка города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: ул Недорубова д. 18 корп.3 (реестровый № 240117/2241086/02) (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:

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

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов при проведении Конкурса выразилось в:

- отсутствии в Конкурсной документации сведений о площадях помещений;
- неопределении Организатором торгов существенных условий договора;
- отсутствии в Перечне обязательных работ Конкурсной документации сведений об объемах и периодичности работ;
- отсутствии в Перечне дополнительных работ сведений о требованиях к объемам работ и услуг.

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» (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 (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 проведение торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 24.01.2017 размещено извещение о проведении Конкурса.

Дата окончания приема заявок — 23.05.2017, дата подведения итогов — 02.06.2017.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

1) Исходя из текста жалобы, в разделе III.1 Конкурсной документации отсутствуют сведений о площадях следующих помещений, в том числе:

- уборочной площади общих коридоров и мест общего пользования; уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы); площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе: акт по форме согласно приложению № 1.

Согласно разделу 1 Приложения № 1 Правил проведения конкурса Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, включает в себя, в том числе:

- уборочную площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) кв. м;
- уборочную площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м;
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Вместе с тем, в разделе III.1 Конкурсной документации в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса отсутствуют показатели площади по данным пунктам.

Отсутствие данных сведений исключает возможность формирования корректного предложения участника с учетом объема работ, предусмотренного Конкурсной документацией.

Согласно подпункту 4 пункта 4 Правил проведения конкурса конкурс проводится на основе следующих принципов, в том числе: доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя на действия Организатора торгов в части отсутствия сведений о площадях помещений в составе Акта о состоянии общего имущества обоснованной.

1.

2. Также Заявитель обжалует неопределение Организатором торгов существенных условий договора.

В составе Конкурсной документации содержится Приложение № 1 к проекту договора Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, которое, в свою очередь, должно отражать перечень общего имущества в многоквартирном доме. Однако данное приложение является незаполненным, на основании Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, заполнить данное приложение не представляется возможным в связи с отсутствием данных.

Таким образом, у участника Конкурса отсутствует возможность формирования проекта договора, соответствующего требованиям Конкурсной документации в связи с отсутствием приложения № 1 к проекту договора, заполненного Организатором торгов.

Согласно подпункту 4 пункта 4 Правил проведения конкурса конкурс проводится на основе следующих принципов, в том числе: доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В связи с изложенным, Комиссия приняла решение о признании вышеуказанного довода жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованным.

1.

3. Кроме того, Заявитель указывает на отсутствие в Конкурсной документации сведений об объемах и периодичности работ в составе Перечня обязательных работ.

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 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.

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

Изучив техническую часть Конкурсной документации Комиссия установила, что в перечне обязательных работ и услуг периодичность некоторых работ и услуг не указана, в том числе:

- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций (по мере необходимости);

- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности (по мере необходимости);

- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями (по мере необходимости).

Также Комиссия установила, что в перечне обязательных работ и услуг отсутствуют требования к объемам каждой из работ и услуг, перечисленных в перечне обязательных работ и услуг.

Выявленные обстоятельства указывают на нарушение Организатором торгов при проведении Конкурса подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса.

Таким образом, Комиссия приняла решение о признании вышеуказанного довода жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованным.

4) Также по мнению Заявителя, в Перечне дополнительных работ отсутствуют сведений о требованиях к объемам работ и услуг, перечисленных в перечне обязательных работ и услуг.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе: 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» 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.

Следовательно, Организатором торгов в Конкурсной документации устанавливаются, в том числе, требования к объемам каждой из работ и услуг, перечисленных в перечне дополнительных работ и услуг.

Изучив техническую часть Конкурсной документации Комиссия установила, что в перечне дополнительных работ и услуг отсутствуют требования к объемам каждой из работ и услуг, перечисленных в перечне дополнительных работ и услуг.

Выявленные обстоятельства указывают на нарушение Организатором торгов при проведении Конкурса подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса.

Таким образом, Комиссия приняла решение о признании довода жалобы Заявителя относительно отсутствия в Перечне дополнительных работ сведений о требованиях к объемам работ и услуг обоснованным.

Дополнительно Комиссия установила, что Заявителем в адрес Организатора торгов запросов о разъяснении Конкурсной документации не направлялось.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 51 Правил проведения конкурса Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Таким образом, у Заявителя имеется возможность осмотра объекта конкурса с целью определения, в том числе, площадей помещений.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 4 пункта 4 Правил проведения конкурса.
3. Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать, так как выявленные нарушение не повлияли на права и законные интересы Заявителя.
4. Снять ограничения с Конкурса, наложенные письмами Московского УФАС России от 20.04.2017 № ИШ/18966; от 26.04.2017 № ИШ/20027; от 03.05.2017 № ИШ/20985/17.

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