

1. ООО «ЭККОММ»

мкр. Московский 1, д. 23-Д, оф. 603, Москва, 142784

2. Управа района Некрасовка города Москвы

ул. Вольская 1-я, д. 24, корп. 1, Москва, 111674

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-415/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

14.03.2018 г. Москва

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

рассмотрев в открытом заседании жалобы ООО «ЭККОММ» на действия организатора торгов - Управы района Некрасовка города Москвы при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Вертолетчиков, д. 1 (реестровый № 020218/2241086/01), по адресу: г. Москва, ул. Покровская, д. 12 (реестровый № 020218/2241086/02) (далее — Конкурсы),

УСТАНОВИЛА:

ООО «ЭККОММ» (далее - Заявитель) обратилось в адрес Московского УФАС России с жалобами на действия Управы района Некрасовка города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении Конкурсов.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в следующем:

- в размещении в составе Конкурсных документов сведений об уборочных площадях и количестве помещений;
- в неправомерном определении размера годовой стоимости обязательных работ;
- в размещении в составе Конкурсных документов сведений о требованиях к качеству каждой дополнительной работы и услуги, а также требований к объемам;
- в утверждении в перечне дополнительных работ и услуг Конкурсных документов неправомерных работ.

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 Конкурсов 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.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 02.02.2018 размещены извещения о проведении Конкурсов.

Дата окончания подачи заявок - 16.03.2018, проведения Конкурсов - 19.03.2018.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

Комиссией Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в рамках дела № 1-00-389/77-18 от 12.03.2018 принято решение относительно обжалуемых Заявителем положений Конкурсных документаций в части неразмещения в составе Конкурсных документаций сведений об уборочных площадях и количестве помещений.

Таким образом, в силу положений части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции данный довод жалоб Заявителя оставляется без рассмотрения.

По мнению Заявителя, Организатор торгов неправомерно определил годовую стоимость обязательных работ.

Согласно подпункту 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.

Вместе с тем полномочия по осуществлению регионального государственного жилищного надзора за соблюдением органами государственной власти города Москвы, органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве - муниципальных округов, городских округов, поселений, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к установлению размера платы за содержание жилого помещения, согласно пункту 4.3.1.9 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, закреплены за Государственной жилищной инспекцией города Москвы.

Комиссия отмечает, что у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по определению правомерности установления Организатором стоимости обязательных работ, в связи с чем данный довод жалоб Заявителя Комиссия оставляет без рассмотрения.

Заявитель в своих жалобах указывает на то, что утвержденные в Конкурсных документациях перечни дополнительных работ и услуг не содержат сведений о требованиях к качеству каждой дополнительной работы и услуги, а также требований к объемам.

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.

Комиссией установлено, что в Конкурсных документациях утверждены перечни дополнительных работ и услуг в которых, в том числе указано, что дополнительные работы и услуги оказываются в объеме согласно качественным и количественным характеристикам состава общего имущества многоквартирного дома, определенном в Приложении №1 к Проекту договора управления многоквартирным домом.

Требования к качеству выполнения и оказания дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

- Дополнительные требования (сверх установленных техническими нормами и правилами) не предусматриваются.
- Общие требования установлены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.
- Требуется обеспечить соблюдение СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы».

При этом Комиссия отмечает, что Приложение №1 к Проекту договора содержит сведения о многоквартирных домах, предоставленные Организатору торгов застройщиками.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что Организатором торгов утверждены перечни дополнительных работ и услуг с указанием требований к качеству каждой дополнительной работы и услуги, а также требований к объемам, с учетом сведений о материалах, которыми располагал Организатор торгов на дату публикации извещений о проведении Конкурсов.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобах, в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия решила признать жалобы в данной части необоснованными.

Заявитель в своих жалобах также указывает на то, что Организатором торгов неправомерно включены в перечни дополнительных работ и услуг такие работы как: «Выборочный контроль параметров микроклимата в квартирах в присутствии представителя управы района с составлением акта соответствующего образца»; «Промывка витражей с вызовом представителя управы района для активирования качества выполнения работ»; «Обеспечение и хранение аварийного запаса в корпусе и проверка в присутствии управы района с активированием и фиксацией в соответствующем журнале».

Вместе с тем Комиссия отмечает, в жалобах отсутствует фактическое и правовое обоснование неправомерности установления таких работ Организатором торгов.

Согласно подпункту 4(1) пункта 4 Правил проведения конкурса перечень дополнительных работ и услуг 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 Комиссия отмечает, что участники Конкурсов не ограничены в предложении иных дополнительных работ и услуг, утвержденных в перечнях дополнительных работ и услуг Конкурсных документов. Правила проведения конкурсов не обязывают участников предлагать к выполнению всех работ и услуг, утвержденных в перечнях дополнительных работ и услуг Конкурсных документов.

При таких обстоятельствах, Комиссия признает доводы жалоб Заявителя в данной части необоснованными.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1.

1. Оставить жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов в части оспаривания неразмещения в составе Конкурсных документов сведений об уборочных площадях и количестве помещений, а также в части оспаривания неправомерного определения размера годовой стоимости обязательных работ — без рассмотрения.
2. Признать жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов в остальной части необоснованными
3. Снять ограничения на размещение Конкурсов, наложенные письмом Московского УФАС России от 07.03.2018 № ИГ/11248/18.

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