

1. Организатору торгов –

Управлению коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана

ул. М. Жукова 7, г. Абакан, Республика Хакасия, 655017

2. Председателю совета МКД по ул. Щетинкина,40 в г. Абакане

«...»

ул. Щетинкина, 40-22, г. Абакан, Республика Хакасия, 655017

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 28-Т

г. Абакан

Резолютивная часть решения оглашена 21.07.2016 года.

В полном объеме решение изготовлено 26.07.2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договора в составе:

Председатель комиссии - «...», Вр.и.о руководителя управления,

Члены комиссии:

«...», начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

«...», главный специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

«...», специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

при участии со стороны:

1) Организатора торгов – Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана (далее-УКХТ Администрации г.Абакана):

-«...», по доверенности от 29.06.2016 г.б/н,

2) Заявителя- Председателя совета МКД по ул. Щетинкина 40 в г. Абакане, «..», рассмотрев жалобу Председателя совета МКД по ул. Щетинкина 40 в г. Абакане, «..» на действия организатора торгов – Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу Республика Хакасия, город Абакан, ул. Щетинкина д.40, закупка № 250416/4372063/01 от 25.04.2016 г., в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

на рассмотрении жалобы велась аудиозапись,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия 12.07.2016 г. вх. № 3709 поступила жалоба Председателя совета МКД по ул. Щетинкина 40 в г. Абакане, «...»на действия организатора торгов – Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана при проведении открытого конкурса закупка № 250416/4372063/01 от 25.04.2016 г. - на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу Республика Хакасия, город Абакан, ул. Щетинкина д.40.

В своей жалобе заявитель указывает, что открытый конкурс проведен с нарушением процедуры организации и проведения конкурса.

На рассмотрении жалобы «...», пояснил следующее.

1. В перечень по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома представленный в конкурсной документации включены виды работ, в выполнении которых нет необходимости, а именно:

-2.1 Подметание земельного участка в летний период;

-2.2 Уборка мусора с газона;

-2.3 Очистка урн;

-2.5 Сдвигание и подметание снега при отсутствии снегопада;

-2.6 Сдвигание и подметание снега при снегопаде;

-3.1 Укрепление водосточных труб, колен и воронок;

-3.2 Ремонт просевшей отмостки вручную;

-3.3 Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования;

-3.4 Ремонт и укрепление входных дверей;

-3.6 Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий;

-5.5 Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.

2. По мнению заявителя, по позициям: 3.5 Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, 4.1 Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов, 5.6 Прочистка ливневой канализации 9. Обслуживание Общедомовых приборов учет, перечня обязательных работ завышен размер платы за содержание общего имущества.

3. При расчете размера платы за 12 месяцев для каждого вида работ и услуг применена различная площадь многоквартирного дома №40 от 2211.9 м², до 2215.08 м² при фактической площади дома 2208.9 м² отраженных в извещении о проведении открытого конкурса.

4. В перечень дополнительных работ и услуг по содержанию несуществующего общего имущества включены работы, которые по мнению заявителя невозможно выполнить:

2.1 Установка малых-архитектурных форм (скамья)- выполнить невозможно так как отсутствует свободная территория для установки скамьи;

2.2 Ремонт покрытий из мягкой кровли- Приложением №8 Постановление Государственного комитета РФ по строительству жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170 определен перечень работ проводимых при капитальном ремонте жилого фонда, куда входят работы по оборудованию детских и хозяйственно-бытовых площадок, ремонт крыш. Так как капитальным ремонтом в г. Абакане занимается фонд капитального ремонта и который собирает с 2014г. с собственников жилья взносы в размере 5.5 руб/м², запланированный кап ремонт дома №40 по ул. Щетинкина в г. Абакане с 2026г. - 2041г. Исходя из этого, по мнению заявителя включение этих работ в дополнительный перечень не законно.

5. Организатором конкурса были возложены полномочия на специализированную организацию ООО «Эксперт ЖКХ» по определению объема конкурса, установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, что противоречит требованиям пункта 7 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6.02.2006 №75 (далее-Правила № 75).

Податель жалобы просит:

1) Произвести осмотр дома, составить акт осмотра с целью формирования обоснованного перечня обязательных работ;

2) Обязать УКХТ Администрации г. Абакана привести содержание перечня обязательных работ и услуг к реальному наличию общего имущества МКД 40.

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы 15.07.2016 года входящий № 3783 от организатора торгов – УКХТ Администрации г. Абакана поступил пакет документов с пояснениями, в которых указано следующее.

В соответствии с пунктом 4 части 41 Правил № 75 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 работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

В соответствии со схемой расположения границ земельного участка на кадастровом плане территории жилому дому №40 по ул. Щетинкина принадлежит земельный участок площадью 1398 м², который необходимо содержать в надлежащем санитарном состоянии вследствие чего в п 2.2. включены работы по уборке мусора с газона.

Очистка урн включена в соответствии пунктом 25 минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. В настоящее время у подъезда дома №40 по ул. Щетинкина урны отсутствуют. Организатором конкурса данный вид работ включен в перечень обязательных работ и услуг при расчете основного тарифа.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия установила, что все истребованные у организатора торгов – УКХТ Администрации города Абакана документы и информация о проведении вышеуказанных торгов представлены на рассмотрение жалобы № 28-Т в полном объеме. В результате анализа и оценки информации и документов комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» (далее Постановление № 75), утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее - Правила).

Рассмотрение жалобы проводится в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Организатором торгов является – УКХТ Администрации города Абакана.

25.04.2016 г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru размещена информация (извещение, конкурсная документация) о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (номер извещения на сайте – № 250416/4372063/01).

29.06.2016 года внесена информация о внесении изменений в извещение, конкурсную документацию о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом

Дата начала и окончания приема заявок: с 29.04.2016 г. по 15.07.2016 г.

Дата и время вскрытия конвертов: 15.07.2016 14:00.

Дата и время рассмотрения заявок: 19.07.2016 г. в 14:00.

Дата и время проведения конкурса: 19.07.2016 года в 14:30.

Конкурсная документация утверждена начальником УКХТ Администрации г. Абакана «...».

Распоряжением УКХТ Администрации г. Абакана от 15.07.2016 №101" Об отказе проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" конкурс отменен в связи с отсутствием поданных заявок.

В соответствии с пунктом 4 пункта 41 Правил № 75 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 работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению N 2.

При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Довод заявителя о том, что в перечень по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома представленный в конкурсной документации включены виды работ, в выполнении которых нет необходимости, не нашел своего подтверждения, поскольку перечень обязательных работ устанавливается организатором конкурса самостоятельно.

Согласно пункта 4(1)) части 41 Правил № 75 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. N 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;

Таким образом, организатор конкурса вправе самостоятельно определить перечень обязательных и дополнительных работ.

Поэтому организатором конкурса в перечень дополнительных работы были включены виды работ, на основании дефектных ведомостей:

2.1. Установка малых-архитектурных форм (скамья),

2.2. Ремонт покрытий из мягкой кровли.

В соответствии с пунктом 5 части 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе:

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

В соответствии с перечнем обязательных работ и услуг, в том числе:

	Виды работ	Периодичность
3.2	Ремонт просевшей отмостки вручную	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
3.3	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
		по мере необходимости на

3.4	Ремонт и укрепление входных дверей	основании дефектных ведомостей
-----	------------------------------------	--------------------------------

Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о нарушении заказчиком положений пункта 5 части 38 Правил № 75, поскольку в дефектной ведомости жилого дома № 40 по ул. Щетинкина отсутствуют виды работ, по вышеуказанным пунктам.

Довод заявителя о том что, в перечне обязательных работ завышен размер платы за содержание общего имущества, не нашел своего подтверждения поскольку в соответствии с пунктом 4 части 41 Правил № 75 организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Комиссией антимонопольного орган проверен расчет размера платы, и выявлено, что он не соответствует арифметическому расчету. К примеру, по позиции 1. Уборка лестничных площадок и маршей: Размер платы за месяц в рублях на 1 кв.м – 4,41; Размер платы за 12 месяцев в рублях-116 809, 70.

Однако согласно произведенного комиссией расчета: 4,41 (Размер платы за месяц в рублях на 1 кв.м) X 2208,5 м (Площадь многоквартирного дома) X 12 (месяцев) = 116 873, 82. По остальным позициям, расчет также не соответствует указанному в Приложении № 2 к конкурсной документации, таким образом довод заявителя нашел свое подтверждение.

По доводу заявителя о неправомерном привлечении специализированной организации ООО «Эксперт ЖКХ» для определения объема конкурса, установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Согласно пункта 7 Правил № 75 организатор конкурса вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по проведению конкурса, включая разработку конкурсной документации, размещение извещения о проведении конкурса, и иных связанных с обеспечением проведения конкурса функций. При этом на специализированную организацию не могут быть возложены полномочия по созданию конкурсной комиссии, определению объекта конкурса, установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса и определению других существенных условий договора управления многоквартирным домом, подготовке проекта договора управления многоквартирным домом, утверждению конкурсной документации, определению условий конкурса и их изменению.

На рассмотрении жалобы, представители организатора конкурса пояснили, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, был рассчитан организатором конкурса самостоятельно.

Конкурсная документация не содержит сведений о том, что установление платы за содержание и ремонт жилого помещения, перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса и определению других существенных условий

договора управления многоквартирным домом было осуществлено специализированной организацией. Таким образом довод заявителя не подтвердился.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (далее в настоящей статье - заявитель).

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Подпунктом а) пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции установлено, что антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Комиссия принимает решение об отсутствии необходимости выдачи предписания, в связи с тем что Распоряжением УКХТ Администрации г. Абакана от 15.07.2016 №101 «Об отказе проведения конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом" конкурс отменен в связи с отсутствием поданных заявок.

На основании вышеизложенного и в соответствии с положениями Закона о закупках, частей 17, 20 статьи 18.1, пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции комиссия, Правил,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу № 28-Т «...» на действия организатора торгов – Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана при проведении открытого конкурса закупка № 250416/4372063/01 от 25.04.2016 г. - на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу Республика Хакасия, город Абакан, ул. Щетинкина д.40 обоснованной, в части отсутствия в дефектной ведомости жилого дома № 40 по ул. Щетинкина видов работ, указанных в перечне обязательных работ.

2. Признать организатора торгов – Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана нарушившим пункт 5 части 38 Правил утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами».

3. Организатору торгов – Управлению коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана и его комиссии предписание об устранении нарушений не выдавать, поскольку конкурс отменен в связи с отсутствием поданных заявок.

Примечание: решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Хакасия в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии:

«...»

«...»

Члены комиссии:

«...»

«...»