

Организатор торгов -

Департамент городского хозяйства

мэрии города Ярославля

150001, г. Ярославль,

ул. Большая Федоровская, д. 43

e-mail: dce@city-yar.ru

Заявитель –

ООО «ПИК-Комфорт»

117105, г. Москва, Варшавское ш.,

д. 16, корп. 1, 2

e-mail: info@pik-comfort.ru

Решение по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение порядка проведения торгов

№ 06-07/126-18

13 ноября 2018 года г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 16.11.2018 г.)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Гудкевич Е.В., члены Комиссии – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Савичева К.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Пелевина С.А.,

с участием:

заявителя – ООО «ПИК-Комфорт» – <..> (по доверенности),

от организатора торгов – Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля – <...>., <...>(по доверенностям),

рассмотрев жалобу ООО «ПИК-Комфорт» на действия организатора торгов – Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля (ИНН: 7601001097, ОГРН: 1027600677994), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба ООО «ПИК-Комфорт» (вх. № 15438 от 06.11.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами № 24 по ул. Академика Колмогорова (лот № 1), ул. Златоустинская, в районе дома 26 (лот № 2), ул. Нагорная (лот № 3) города Ярославля (извещение № 181018/2753589/01).

Обжалуемые действия (бездействие) — заявитель полагает, что указанные организатором торгов характеристики объектов конкурса не содержат достаточные сведения, позволяющие потенциальным участникам идентифицировать данные объекты. Кроме того, содержащийся в конкурсной документации перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса, выполняемых по договорам управления многоквартирными домами, по мнению заявителя, не позволяет определить объем необходимых работ и услуг.

На заседании Комиссии представители организатора торгов представили документы, запрошенные уведомлением от 09.11.2018 № 12059/06-07. С доводами, указанными в жалобе не согласились.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего:

В части 1 статьи 18.1 Федерального закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закона о защите конкуренции) установлено, что по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) на действия (бездействие) юридического лица, 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, 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» (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.

Отбор управляющей организации осуществляется в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее — Жилищный кодекс РФ), по результатам проведения открытого конкурса в соответствии с Порядком проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее — Порядок).

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее:

18.10.2018 на официальном сайте torgi.gov.ru были опубликованы конкурсная документация и извещение № 181018/2753589/01 о проведении открытого конкурса.

В Извещении о проведении открытого конкурса определен предмет торгов - право заключения договоров управления многоквартирными домами (далее — МКД) № 24 по ул. Академика Колмогорова (лот № 1), ул. Златоустинская, в районе дома 26 (лот № 2), ул. Нагорная (лот № 3) города Ярославля.

Согласно подпункту 3 пункта 38 Порядка 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.

Кроме того, пунктом 41 Порядка установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1. Пунктом 1 данного приложения предусмотрено указание в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, адреса МКД, а пунктом 24 — площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД.

На заседании Комиссии представитель Департамента пояснил, что, в соответствии Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по присвоению адресов объектам адресации, утвержденным Постановлением мэрии г. Ярославля от 25.08.2017 № 1211, присвоение адресов объектам недвижимости в городе Ярославле осуществляется департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля по заявлениям граждан или юридических лиц в порядке, установленном указанным регламентом, либо по инициативе департамента. Общий срок предоставления муниципальной услуги составляет 29 рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении муниципальной услуги в департамент архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля. После ввода в эксплуатацию МКД, как правило, застройщик данного дома обращается в департамент за присвоением адреса построенному объекту. Вместе с тем, законодательное закрепление такой обязанности застройщика, а также срока его обращения с заявлением отсутствует. При этом согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ срок размещения органом местного самоуправления — организатором конкурса извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД на официальном сайте в сети «Интернет» не может превышать двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД. Данное обстоятельство не всегда позволяет организатору конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД указывать адреса МКД — предметов торгов. В таком случае организатор торгов указывает сведения о месте расположения дома, содержащиеся в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, то есть адрес ранее существовавшего объекта, на месте которого построен новый объект, либо расположение объекта относительно другого рядом расположенного, либо находящегося в квартале с указанием названий граничных улиц.

На момент размещения извещения № 181018/2753589/01 на официальном сайте torgi.gov.ru, адрес указанным выше МКД не был присвоен, поэтому их место

расположения указывалось Департаментом в соответствии с разрешениями на ввод данных объектов в эксплуатацию.

В соответствии с Приказом департамента архитектуры и земельных отношений № 4527 от 11.10.2018 лоту № 1 был присвоен адрес: «г. Ярославль, ул. Академика Колмогорова, д. 24», лоту № 2: «г. Ярославль, ул. Мельничная, д. 63, корп. 2» (Приказ департамента архитектуры и земельных отношений № 48077 от 01.11.2018), лоту № 3: «г. Ярославль, ул. Нагорная, д. 10» (Приказ департамента архитектуры и земельных отношений № 4696 от 25.10.2018).

Согласно пункту 50 Порядка организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Извещением № 181018/2753589/01 установлена дата окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе — 20.11.2018.

Учитывая закрепленную Порядком обязанность организатора торгов указывать в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации адреса МКД, являющихся предметами торгов, а также тот факт, что присвоение адресов данным МКД произведено до истечения срока, позволяющего вносить изменения в конкурсную документацию, Комиссия полагает, что Департаменту следовало внести соответствующие изменения.

Относительно довода заявителя об отсутствии в конкурсной документации сведений о площадях земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД и являющихся предметами торгов, представитель Департамента пояснил следующее. Любое заинтересованное лицо может уточнить площадь земельных участков, на которых расположены МКД, на Публичной кадастровой карте Ярославской области. Однако, на таких земельных участках кроме объектов, введенных в эксплуатацию и являющихся предметами торгов, могут размещаться и иные, в том числе недостроенные объекты, а межевание земельных участков на момент организации торгов еще не будет проведено. В таком случае заинтересованное лицо может получить информацию о площади земельного участка, на котором расположен объект конкурса, исходя из прилегающей к такому дому территории, для чего необходимо обратиться к муниципальным актам.

Комиссия полагает, что возложение на участников конкурса обязанности совершать дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете торгов не может подменять законодательно установленной обязанности организатора торгов публиковать сведения о данном предмете в полном объеме. В случае не проведения межевания земельного участка, на котором расположен МКД, являющийся предметом торгов, и отсутствии сведений о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в данном доме, Департаменту надлежало указать размер прилегающей к дому территории в соответствии с положениями нормативных актов, регламентирующих данный вопрос, что позволило бы заинтересованным лицам более точно определить характеристики предмета торгов.

Заявитель полагает, что установленные в конкурсной документации перечни

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, являющихся предметами торгов, не позволяют определить требования к объему и качеству таких работ, что противоречит подпункту 4 пункта 41 Порядка, в соответствии с которым 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. N 290, по форме согласно приложению N 2.

Оценив все представленные доказательства, Комиссия приходит к выводу, что конкурсная документация организатора торгов включала в себя только наименование работ и услуг, периодичность их выполнения (оказания), годовую плату и стоимость на 1 кв. м. общей площади. Требования к качеству работ определены организатором торгов в виде отсылки к нормативной документации, определяющей такое качество. Однако требования к объему выполняемых работ в конкурсной документации установлены лишь для некоторых видов работ. Например: «8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц (2 шт.) многоквартирных домов», «22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (4 шт.) в многоквартирном доме».

Таким образом, Комиссия Ярославского УФАС России приходит к выводу о том, что организатором торгов в нарушение подпункта 3 пункта 38 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, пунктов 1 и 24 приложения № 1 к данному Порядку в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации не указаны адреса МКД, являющихся предметами торгов, и площади земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в данных МКД. Кроме того, в нарушение подпункта 4 пункта 41 вышеуказанного Порядка в конкурсной документации организатором торгов установлены требования к объему выполняемых работ в отношении не всех видов содержащихся в перечне работ.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ПИК-Комфорт» (вх. № 15438 от 06.11.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля (ИНН: 7601001097, ОГРН: 1027600677994) при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами № 24 по ул. Академика Колмогорова (лот № 1), ул. Златоустинская, в районе дома 26 (лот № 2), ул. Нагорная (лот № 3) города Ярославля (извещение № 181018/2753589/01) обоснованной.

2. Признать Департамент городского хозяйства мэрии города Ярославля нарушившим подпункт 3 пункта 38, подпункт 4 пункта 41 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, пункт 1 и 24 приложения № 1 к данному Порядку.

3. Выдать Департаменту городского хозяйства мэрии города Ярославля предписание о внесении изменений в конкурсную документацию (извещение № 181018/2753589/01) и продлении сроков подачи заявок на участие в указанном конкурсе с соблюдением положений пункта 50 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии К.А. Савичева

С.А. Пелевина