

1. ООО «УК «Бабушкинский»

ул. Коминтерна, д. 11/7, Москва, 129327

2. Управа района Фили-Давыдково города Москвы

ул. Кастанаевская, д. 29, корп. 2, Москва, 121108

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1916/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.08.2017 г. Москва

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

при участии представителей:

от заявителя — ООО «УК «Бабушкинский»

от организатора торгов — Управы района Фили-Давыдково города Москвы

рассмотрев жалобу ООО «УК «Бабушкинский» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Фили-Давыдково города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Фили-Давыдково, кв. 71 корп. 16 (реестровый № 280417/2959353/01) (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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в несоблюдении требований, предусмотренных Постановлением № 75 к Конкурсной документации.

В соответствии с частью 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 проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 28.04.2017 размещено извещение о проведении Конкурса.

В соответствии с доводом Заявителя, в Конкурсной документации отсутствует требование о качестве выполнения дополнительных работ и услуг.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Постановления № 75, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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.

Таким образом, Организатором торгов в Конкурсной документации должны быть установлены требования к качеству выполнения дополнительных работ и услуг.

В составе Конкурсной документации представлен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса.

Между тем, на заседании Комиссией установлено отсутствие в Перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений Конкурсной документации требований к качеству выполняемых работ и услуг.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что подпунктом 3.1.1 пункта 3.1 Проекта договора установлено, что управляющая организация обязана осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями названного Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. названного Договора, а

также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

Между тем, в указанном выше пункте Проекта договора Конкурсной документации отсутствуют требования к выполнению дополнительных работ и оказания услуг, являющихся составленной частью предмета Торгов.

Учитывая изложенное, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4(1) пункта 41 Постановления № 75, в связи с чем рассмотренный довод Заявителя признается обоснованным.

Кроме того, Заявитель также указывает на установление некорректной периодичности выполнения обязательных работ.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

В силу подпункта 4 пункта 41 Постановления № 75 в Конкурсной документации должна содержаться информация, в том числе относительно периодичности выполнения обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.

Таким образом, утверждаемый в составе Конкурсной документации перечень обязательных работ и услуг должен содержать сведения об объемах, качестве, периодичности каждой из таких работ и услуг.

Комиссия, при изучении перечня обязательных работ и услуг, включенного в состав Конкурсной документации, установила, что в данном перечне по позициям 1-10,14, 17, 19 установлена периодичность выполнения работ — ежемесячно, по позициям 11, 12, 16, 18, 20, 21 — ежедневно, по позиции 13 — ежегодно, по позиции 15 — еженедельно.

Вместе с тем, исходя из установленной Организатором торгов периодичности не представляется возможным установить конкретное количество раз оказания таких услуг.

При этом, периодичность «ежедневно» указана, в том числе, в отношении работ, по которым представляется возможным установить необходимое количество и период выполнения работ, в частности в отношении работ «Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения», «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме (в части обеспечения проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечения проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)».

Между тем, периодичность по названным работам не определена; Организатором торгов не дано объективное обоснование неуказания в перечне обязательных работ и услуг периодичности работ, в отношении которых возможно установить необходимый объем работ.

Комиссия находит, что с целью соблюдения стабильности и определенности правоотношений, связанных с управлением многоквартирным домом, а равно с

целью соблюдения прав участников, в том числе при формировании ими своих предложений и при расчете возможностей, Организатору торгов надлежит максимально раскрывать сведения о периодичности работ.

В рассматриваемом же случае Управа фактически не детерминировала те работы, в отношении которых действительно установить периодичность невозможно, с работами, периодичность выполнения которых установить следовало. Комиссия не может согласиться с таким необоснованным смещением и считает рассматриваемый довод обоснованным в рассмотренной части. В действиях Организатора торгов усматривается нарушение подпункта 4 пункта 41 Постановления № 75.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпунктов 4, 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

1. ООО «УК «Бабушкинский»

ул. Коминтерна, д. 11/7, Москва, 129327

2. Управа района Фили-Давыдково города Москвы

ул. Кастанаевская, д. 29, корп. 2, Москва, 121108

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1916/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.08.2017 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 24.08.2017 по делу № 1-00-1916/77-17,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Фили-Давыдково города Москвы (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Фили-Давыдково, кв. 71 корп. 16 (реестровый № 280417/2959353/01) (далее — Конкурс), а именно:

1.

1. Организатору торгов отменить все протоколы, составленные в ходе проведения Конкурса.

2. Организатору торгов вернуть участникам Конкурса ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсе.
3. Организатору торгов внести изменения в Конкурсную документацию, с учетом решения Комиссии от 24.08.2017 по делу № 1-00-1916/77-17, а также постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
4. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Конкурсе таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсную документацию до даты окончания приема заявок.
5. Организатору торгов назначить новую дату окончания подачи заявок, дату рассмотрения заявок, дату подведения итогов Конкурса, с учетом решения Комиссии от 24.08.2017 по делу № 1-00-1916/77-17.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.
7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 22.09.2017.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 29.09.2017 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.