

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 4981
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 08.05.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:
Иванюженко К.В. – и.о. заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КварталСервис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Видное Ленинского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 200315/1062462/01 (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 02.06.2014 и <...>, по доверенности от 26.11.2014; от Заявителя – <...>, по доверенности от 12.02.2015, от Общества с ограниченной ответственностью «ДомКом» – <...>, по доверенности от 07.05.2015 № 0705; от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖКХ» – <...>, по доверенности от 07.05.2015, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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 – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до

рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатором торгов нарушено требование подпункта 4(1) пункта 41 Правил, а именно, перечень дополнительных работ и услуг, входящий в состав Конкурсной документации не содержит:

- требований к объему дополнительных работ и услуг;
- требований к качеству выполняемых работ;
- стоимости каждой из работ (услуг).

В перечень дополнительных работ и услуг включены работы (услуги), которые, по мнению Заявителя, не могут считаться дополнительными, а именно:

- организация начисления и выполнение функций по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- организация и выполнение функций по регистрационному учету граждан.

Управляющая организация обязана оказывать указанные услуги в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Перечнем дополнительных работ и услуг предусмотрены работы (услуги) не относящиеся к обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

2. Организатор торгов признал победителем Конкурса лицо, сделавшее предложение по стоимости дополнительных работ и услуг, превышающее максимальную стоимость указанных работ (услуг), предусмотренную Конкурсной документацией.

3. Организатор торгов неправомерно признал победителем Конкурса Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖКХ», сделавшее предложение по стоимости дополнительных работ и услуг в размере 10 787 896,67 руб. в год, в то время как стоимость обязательных работ и услуг, согласно Конкурсной документации, составляет 9 373 609,37 руб. в год. По мнению Заявителя тем самым невозможно выполнение требований пункта 83 Правил.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Конкурсная документация, в том числе перечень дополнительных работ и услуг, соответствуют требованиям Правил. Организатора торгов считает, что Заявителем были приняты условия Конкурса, установленные извещением и Конкурсной документацией, что подтверждается фактом подачи заявки на участие в Конкурсе.

2. По мнению Организатора торгов, перечень дополнительных работ и услуг составлен с учетом максимально возможного объема (периодичности) их выполнения (оказания), вместе с тем, считает своей обязанностью принять любое предложение по стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии с требованиями Правил.

3. Организатор торгов считает, что действовал в соответствии с требованиями Правил.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

1. Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил, 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.

Комиссией осмотрен подлинник Конкурсной документации, включающей в себя перечень дополнительных работ и услуг.

Указанный перечень не содержит требований к объему, качеству и периодичности, а также расчетной стоимости каждой дополнительной работы и услуги.

В соответствии с частью 7.2 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае заключения лицом, принявшим от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 указанного Кодекса, а также в случае, если договор управления многоквартирным домом заключен с указанным лицом в соответствии с частью 8 статьи 161 указанного Кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится такой управляющей организацией.

Согласно части 10 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Указанная в пункте 12 перечня дополнительных работ и услуг услуга по организации начисления и выполнению функций по сбору платежей за

жилищно-коммунальные услуги является обязанностью управляющей организации в силу указанных норм статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 Перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» (далее – Постановление № 713), такими лицами являются собственники, самостоятельно осуществляющие управление своими жилыми помещениями, или уполномоченные лица товарищества собственников жилья либо управляющей жилищным фондом организации.

Услуга по организации и выполнению функций по регистрационному учету граждан, указанная в пункте 13 перечня дополнительных работ и услуг, является обязанностью управляющей организации в соответствии с Постановлением № 713.

Приведенные в пункте 15 перечня дополнительных работ и услуг «услуги по управлению», в том числе: «отбор и контроль за деятельностью подрядных организаций», «раскрытие информации о деятельности управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет», являются обязанностями управляющей организации вытекающими из договора управления общим имуществом многоквартирного дома, либо в силу закона.

Услуги «организация праздничных мероприятий для жителей МКД согласно установленных нерабочих праздничных дней, а также День города Видное и Ленинского муниципального района» и «взаимодействие с органами надзора и контроля по вопросам, связанным с эксплуатацией общего имущества МКД» не связаны с обеспечением санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, в связи с чем не отвечают требованиям подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

Организатором торгов при формировании перечня дополнительных работ и услуг нарушены требования пункта 4(1) пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. Заявитель не ссылается на какую-либо норму, которая по его мнению нарушена действиями Организатора торгов.

Правила не содержат положений, позволяющих Организатору торгов не принимать предложения участников Конкурса, превышающие суммарную стоимость работ и услуг, установленную Конкурсной документацией.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с пунктом 83 Правил, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Положения пункта 83 Правил устанавливают, что все обязательные и дополнительные работы и услуги должны быть выполнены победителем Конкурса в счет платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Правила не содержат положений, позволяющих Организатору торгов не принимать предложения участников Конкурса, превышающие размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «КварталСервис» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.