

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 13967
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 12.10.2015

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. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Бекоева М.Х. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Павшино-Сити» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Долгопрудный Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 210915/3107252/01 (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 09.02.2015 № 18-2015, <...>, по доверенности от 31.08.2015 № 61-2015 и <...>, по доверенности от 28.08.2015 № 60-2015; от Заявителя – <...>, по доверенности от 01.10.2015 № 35, 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 неверно исчислен и указан в извещении о проведении Конкурса размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

2. Организатором торгов в перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса (далее – Перечень дополнительных работ), не определены требования к объему и качеству выполняемых работ (оказываемых услуг).

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Размер обеспечения заявки за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса (далее – Многоквартирные дома), исчислен от размера годовой платы за содержание и ремонт жилых помещений в каждом многоквартирном доме с целью подтверждения платежеспособности претендента на участие в Конкурсе.

2. Форма Перечня дополнительных работ Правилами не установлена. Организатор торгов включил в состав Конкурсной документации Перечень дополнительных работ в соответствии с формой, приведенной в приложении № 2 к Правилам. Указанная форма не содержит полей для указания требований к объему и качеству дополнительных работ и услуг.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 14 Правил, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Согласно осмотренному Комиссией подлиннику извещения о проведении Конкурса, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен в размере 50,91 руб. в месяц.

Согласно акту о состоянии общего имущества собственников помещений Многоквартирных домов площадь жилых и нежилых помещений по лоту № 1 составляет 12688,19 кв. м, по лоту № 2 – 12434,24 кв. м, по лоту № 3 – 12416,93 кв. м, по лоту № 4 – 12758,79 кв. м. Руководствуясь пунктом 14 Правил размер обеспечения заявки по лоту № 1 равен 32297,79 руб., по лоту № 2 – 31651,36 руб., по лоту № 3 – 31607,3 руб., по лоту № 4 – 32477,5 руб.

Согласно пункту 4.5.2. разделе 1.3 Конкурсной документации размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе по лоту № 1 составляет 387 573,25 руб., по лоту № 2 – 379 816,09 руб., по лоту № 3 – 379 289,64 руб., по лоту № 4 – 389 730,36 руб.

Порядок исчисления размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе, примененный Организатором торгов, не соответствует требованиям пункта 14 Правил.

Указанный вывод подтверждается судебной практикой (Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2014 № 10АП-12819/2014 по делу № А41-23322/14).

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 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, содержащей Перечень дополнительных работ.

Перечень дополнительных работ не содержит числа объектов обслуживания, не указаны, например, число камер видеонаблюдения на детских и спортивно-оздоровительных площадках, флагов (во время проведения праздников), светильников с датчиками движения и освещенности, иные количественные характеристики, определяющие объем выполнения дополнительных работ и (или) оказания услуг.

Перечень дополнительных работ не содержит требований к качеству выполняемых работ (услуг).

Указанная информация также отсутствует в актах о состоянии общедомового имущества.

В соответствии с пунктом 80 Правил, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Организатором торгов не определены существенные условия договоров,

заключаемых по результатам Конкурса, в части объема и качества предоставляемых работ и услуг.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Павшино-Сити» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

М.Х. Бекоева

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.