

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 10815
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 14.08.2015

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:

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя 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 <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района 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 № 220515/3301671/04 (лот № 1) (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, 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 Конкурсов 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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 в перечне дополнительных работ и услуг по

содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являвшемся объектом Конкурса (далее – Перечень дополнительных работ), не определены требования к объему и качеству выполняемых работ (оказываемых услуг).

2. Работы, предусмотренные пунктом 11.1 перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являвшемся объектом Конкурса (далее – Перечень обязательных работ), не могут быть выполнены, так как относятся к содержанию и ремонту деревянных полов, в то время как согласно акту о состоянии общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом Конкурса, полы выполнены из бетона и плитки.

3. Организатор торгов не имел оснований допускать Общество с ограниченной ответственностью «УН Дельта» к участию в Конкурсе, так как указанный претендент не соответствует требованиям пункта 15 Правил, а именно кредиторская задолженность общества по данным бухгалтерской отчетности за 2014 год превышает 70%.

4. Организатором торгов не выполнены требования пункта 40 Правил в части уведомления о предстоящем проведении Конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Довод частично признал, сообщил, что Перечнем дополнительных работ требования к объемам выполняемых работ (оказываемых услуг) не установлены, требования к качеству выполнения указанных работ (услуг) отражены в форме ссылок на положения правовых и технических актов Российской Федерации.

2. Довод Заявителя признал, сообщил, что акт о состоянии общедомового имущества содержит достоверную информацию, а в Перечне обязательных работ допущена ошибка.

3. Довод Заявителя признал, сообщил, что на момент рассмотрения заявок на участие в Конкурсе не был осведомлен о порядке исчисления кредиторской задолженности по данным бухгалтерской отчетности.

4. Мероприятия по информированию собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса выполнены, что подтверждается соответствующими актами.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 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 лестничных маршей, лифтов, мусоропроводов, иные количественные характеристики, определяющие объем выполнения дополнительных работ и (или) оказания услуг.

Указанная информация также отсутствует в актах о состоянии общедомового имущества.

Требования к качеству выполняемых работ (услуг) отражены в Перечне дополнительных работ в форме ссылки на требования ГОСТов, СНИПов, прочих документов.

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 предоставляемых работ и услуг.

Довод Заявителя обоснован.

2. Организатор торгов довод Заявителя не отрицает, наличие ошибки в Перечне обязательных работ признал.

Довод Заявителя обоснован.

3. Доводу Заявителя в полном объеме дана оценка в решении от 30.06.2015 по жалобе № 7483.

4. В соответствии с пунктом 40 Правил, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Организатором торгов представлены акты о выполнении мероприятий по информированию собственников помещений в многоквартирном доме о предстоящем проведении Конкурса.

Заявителем какого-либо документального опровержения позиции Организатора торгов не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

Организатором торгов представлены документы и сведения, подтверждающие предоставление единственным участником Конкурса подписанного проекта договора управления многоквартирными домами, право заключения которого является предметом Конкурса, а также обеспечения исполнения обязательств по указанному договору.

В соответствии с частью 8.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, не допускается заключение договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на официальном сайте в сети «Интернет».

Согласно сведениям, имеющимся в осмотренной Комиссией поисковой форме Конкурса на сайте torgi.gov.ru, протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 25.06.2015, в соответствии с которым Акционерное общество «УН Дельта» признано единственным участником Конкурса, размещен Организатором торгов на указанном сайте 25.06.2015.

Десятидневный срок, в течение которого не допускается заключение

договоров управления многоквартирными домами, установленный частью 8.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, истек 05.07.2015.

Настоящая жалоба подана Заявителем 06.08.2015, уведомление о приеме жалобы к рассмотрению и приостановлении торгов до ее рассмотрения по существу, направлено в адрес Заявителя и Организатора торгов 11.08.2015.

Оснований полагать, что договоры управления многоквартирным домом, являющимся объектом Конкурса, заключены с нарушением законодательства отсутствуют.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Оснований для выдачи предписания не имеется.

Члены Комиссии:

С.Е. Муравьев

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