

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 15938/15923
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 16.11.2015

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:

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

Ефремова Т.Л. – главный специалист-эксперт 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 «Строй-Гарант XXI» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Войсковой части 3492 (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 № 091015/4993801/02 (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 10.12.2014 № 14 и <...> (паспорт гражданина Российской Федерации); от Заявителя – <...>, на основании приказа № 1 от 03.12.2013 и <...>, по доверенности от 16.11.2015, 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 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 нарушен порядок формирования

Конкурсной комиссии, а именно, в комиссию не включены представители от представительного органа местного самоуправления городского округа Балашиха Московской области.

2. Конкурсная документация не содержит характеристик объектов Конкурса (год последнего капитального ремонта, уборочная площадь помещений общего пользования), а также объема и стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Конкурсная документация не содержит сведений о границах и площади земельных участков, прилегающих к многоквартирным домам, являющимся объектами Конкурса (далее – Многоквартирные дома). Вместе с тем, в перечни обязательных работ и услуг включены работы и услуги по содержанию указанных земельных участков.

3. Акты о состоянии общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами Конкурса составлены с нарушением Правил обследования и мониторинга технического состояния зданий и сооружений (ГОСТ Р 53778-2010).

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Представительный орган местного самоуправления не имеет отношения к проводимым Конкурсам, поскольку многоквартирные дома, являющиеся объектами Конкурса (далее – Многоквартирные дома), находятся в собственности Министерства обороны Российской Федерации.

2. Характеристики Многоквартирных домов указаны в актах о состоянии общего имущества Многоквартирных домов в соответствии с данными, имеющимися в технических паспортах. Заявитель не обращался к Организатору торгов о разъяснении положений Конкурсной документации. Земельные участки, прилегающие к Многоквартирным домам не сформированы, являются произвольно определенными частями земельного участка, на котором расположено имущество Организатора торгов.

3. ГОСТ Р 53778-2010 утратил силу. Организатор торгов не обязан руководствоваться указанным документом.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 21 Правил, организатор конкурса не позднее чем за 5 рабочих дней до размещения извещения о проведении конкурса принимает решение о создании конкурсной комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии. Организатор конкурса может создать одну или несколько постоянно действующих комиссий, при этом срок полномочий комиссии не может превышать 2 года.

Согласно пункту 22 Правил, в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. За 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса организатор конкурса направляет в представительный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования запрос о делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии. Указанный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения в состав конкурсной комиссии. В случае если в течение 15 дней после получения

такого запроса представительный орган местного самоуправления делегировал депутатов в состав конкурсной комиссии, организатор конкурса включает указанных лиц в состав конкурсной комиссии.

Сведений о направлении в представительный орган местного самоуправления городского округа Балашиха Московской области письменных обращений о делегировании 2 депутатов в состав Конкурсной комиссии не имеется. Организатор торгов совершение указанных действий отрицает.

Организатором торгов нарушены требования к порядку формирования Конкурсной комиссии, установленные пунктом 22 Правил.

Конкурсная комиссия работала в составе, который не может быть признан правомочным для проведения Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

2. Пунктом 41 Правил установлен перечень информации, подлежащей отражению в конкурсной документации, в том числе:

- акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома;
- 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 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг;

- 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 № 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.

В Конкурсной документации имеются акты о состоянии общего имущества в Многоквартирных домах, однако часть строк, содержащих сведения об уборочных площадях помещений общего пользования и год последнего капитального ремонта, не заполнена, отсутствуют сведения о степени износа конструктивных элементов Многоквартирных домов, а также площадях земельных участков, прилегающих к Многоквартирным домам.

Перечни обязательных и дополнительных услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирных домах не содержат требований к качеству указанных услуг, а также периодичность по отдельным работам и услугам.

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.

Организатор торгов не определил существенные условия договоров, заключаемых по результатам Конкурса, в части объема предоставляемых работ и услуг.

Организатором торгов не выполнены требования подпунктов 4 и 4(1) пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. ГОСТ Р 53778-2010 не включен в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

ГОСТ Р 53778-2010 не является нормативным правовым актом Российской Федерации.

Требований о соответствии сведений, входящих в состав Конкурсной документации ГОСТ Р 53778-2010, Правилами не установлено.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Строй-Гарант XXI» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

А.В. Голованов

Т.Л. Ефремова

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.