

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 7057эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 28.10.2015

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:

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;

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

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «АвантажПрогресс» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, извещения о проведении торгов размещены на сайте torgi.gov.ru за № 120815/3351556/01; 120815/3351556/02; 120815/3351556/03; 120815/3351556/06; 120815/3351556/07; 120815/3351556/10; 130815/3351556/02; 130815/3351556/06; 130815/3351556/07; 030915/3351556/01; 180915/3351556/01; 180915/3351556/02; 200915/3351556/01; 200915/3351556/02; 200915/3351556/03; 200915/3351556/04; 200915/3351556/05; 200915/3351556/06 (далее – Конкурсы), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 01.10.2015; от Заявителя – <...>, по доверенности от 21.08.2015, 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 доводу жалобы, Организатор торгов в нарушение требований подпункта 4 (1) пункта 41 Правил не установил в Конкурсных документах требования к объемам, качеству и периодичности дополнительных работ и услуг, заменив указанные требования фразой «в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации». Также несмотря на отсутствие сведений о наличии в составе общего имущества земельных участков и их площади, в перечень дополнительных работ и услуг включены работы по их содержанию, озеленению и благоустройству. Перечень дополнительных работ и услуг содержит, в том числе, услугу по «обеспечению готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения». Заявитель полагает, что указанная услуга оказывается как обязательная и не подразумевает увеличения кратности ее оказания, в силу чего дополнительной являться не может.

Согласно позиции Организатора торгов, участники Конкурсов обязаны иметь в числе персонала аттестованные кадры, которые знакомы с требованиями к качеству работ и осведомлены о требованиях к периодичности выполнения указанных работ (оказания услуг) для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений. Все работы и услуги включенные в перечни дополнительных работ и услуг указаны Организатором торгов в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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» (далее – Постановление № 491).

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, 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 осмотрены Конкурсные документации.

Входящие в состав Конкурсных документаций перечни дополнительных работ и услуг, не содержат требований к объемам, качеству и периодичности указанных работ (услуг).

Приведенная в указанных перечнях фраза «в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации», не указывает на какие-либо конкретные требования, либо правовые акты, которыми такие требования установлены.

Организатор торгов не смог сослаться на нормы законодательства, устанавливающие требования к объемам, качеству и периодичности выполнения работ (оказания услуг), приведенных в перечнях дополнительных работ и услуг.

В пункте 2 перечней дополнительных работ и услуг, указано: «Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения».

В соответствии с пунктом 14 Перечней обязательных работ и услуг, выполняются: «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и

распределительных шкафах, наладка электрооборудования».

Перечисленные работы выполняются в целях обеспечения бесперебойного электроснабжения помещений многоквартирного дома и безопасной эксплуатации электросетей.

Увеличение кратности выполнения работ (оказания услуг) неприменимо к работам (услугам) по «обеспечению готовности» и «надлежащему содержанию».

В перечень дополнительных работ и услуг включены работы (услуги), которые управляющая организация обязана выполнять в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг.

Организатором торгов нарушены требования подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссией рассмотрены иные обстоятельства, имевшие место при организации и проведения Конкурса.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 г. № 290, по форме согласно приложению № 2 к Правилам. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг

В осмотренных Комиссией Перечнях обязательных работ и услуг, входящих в состав Конкурсных документаций, не указана стоимость выполнения каждой из работ (услуг), а периодичность ряда работ (услуг) определена как «по мере необходимости» или в «соответствии с графиком».

Организатор торгов не смог пояснить чем установлен указанный график.

В составе Конкурсных документаций «график» отсутствует.

Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «АвантажПрогресс» обоснованной.

2. Установить иные нарушения порядка организации Конкурсов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

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