

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 14826
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 26.10.2015

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 «ЗагородСервис Запад» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Химки 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 № 120815/3351556/06 (лот № 1) (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 01.10.2015 и <...>, по доверенности от 26.10.2015; от Заявителя – <...>, по доверенности от 23.09.2015 и <...>, по доверенности от 23.09.2015, 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 при формировании входящего в состав Конкурсной документации перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Перечень обязательных работ), нарушены требования подпункта 4 пункта 41 Правил, а именно:

- Перечень обязательных работ не содержит указания на объемы выполняемых работ и услуг, в частности не указаны единицы измерения, отсутствуют количественные характеристики объектов обслуживания;
- Перечень обязательных работ не содержит требований к качеству выполняемых работ (оказываемых услуг);
- Организатором не определена расчетная стоимость каждой из обязательных работ (услуг), цены указаны в отношении групп работ и услуг;
- в Перечень обязательных работ включены работы по обслуживанию мусоропроводов, которые в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса (далее – Многоквартирные дома), отсутствуют.

2. Организатором торгов при формировании входящего в состав Конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Перечень дополнительных работ), нарушены требования подпункта 4(1) пункта 41 Правил, а именно:

- Перечень дополнительных работ не содержит указания на объемы выполняемых работ и услуг, в частности не указаны единицы измерения, отсутствуют количественные характеристики объектов обслуживания;
- Перечень дополнительных работ не содержит требований к качеству выполняемых работ (оказываемых услуг);
- Организатором не определена расчетная стоимость каждой из дополнительных работ (услуг), цены указаны в отношении групп работ и услуг;
- Перечень дополнительных работ не содержит наименований конкретных работ и услуг и их описания, вместо этого указаны наименования групп работ и услуг или результата их выполнения (оказания).

3. Организатором торгов не исполнено предписание Московского областного УФАС России по жалобе № 10105.

Согласно позиции Организатора торгов, участники Конкурса вправе ознакомиться с объектами торгов, чтобы определить объемы выполнения работ и услуг, а также 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 обязательных и 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). Из трех Многоквартирных домов в двух мусоропроводы отсутствуют, один из Многоквартирных домов мусоропроводами оборудован.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 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

Комиссией осмотрен подлинник Конкурсной документации, в составе которой имеется Перечень обязательных работ, составленный в отношении всех Многоквартирных домов.

Перечень обязательных работ не содержит указания на объемы выполняемых работ и услуг, в частности, не указаны единицы измерения, отсутствуют количественные характеристики объектов обслуживания.

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 Конкурсной документации «график» отсутствует.

Расчетная стоимость каждой из обязательных работ и услуг, входящих в Перечень обязательных работ, не определена.

Конкурсная документация не содержит требований к качеству работ и услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем обязательных работ.

Согласно входящим в состав Конкурсной документации актам о состоянии общего имущества Многоквартирных домов, расположенных по адресам: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Весенний бульвар, д. 2, Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 1, в указанных домах мусоропроводы отсутствуют.

Вместе с тем, в Перечень обязательных работ включены работы и услуги по содержанию мусоропроводов для всех Многоквартирных домов.

Организатором торгов Перечень обязательных работ составлен с нарушением требований подпункта 4 пункта 41 Правил и без учета состава общедомового имущества Многоквартирных домов.

Довод Заявителя обоснован.

2. 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 перечни дополнительных работ, входящие в состав Конкурсной документации.

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.

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.

Приведенные в Перечнях дополнительных работ наименования работ (услуг), например: «Текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» – «д» пункта 2 в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества», не указывают на какие-либо конкретные работы и услуги, обязательства по выполнению которых принимает на себя победитель Конкурса.

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

Довод Заявителя обоснован.

3. По результатам рассмотрения Московским областным УФАС России жалобы № 10105 предписание не выдавалось.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЗагородСервис Запад» 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