

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 18089
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 23.12.2015

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:

Ефремова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Горбанева В.В. – главный специалист-эксперт отдела контроля за рекламной деятельностью Московского областного УФАС России;

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

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Сфера» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Красногорск Красногорского 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 № 150715/3387502/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 29.07.2015 № 5792 и <...>, по доверенности от 27.08.2015 № 6409; от Заявителя – <...>, по доверенности от 16.12.2015 № 56; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 (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. В составе Конкурсной документации в актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса (далее – Акты о состоянии общего имущества, Многоквартирные дома) отсутствуют уборочные площади

лестниц, общих коридоров и других помещений общего пользования.

2. Перечень дополнительных работ и услуг, входящий в состав Конкурсной документации, является ограниченным и легкодостижимым.

3. Предусмотренная пунктом 23.5 Перечня обязательных работ и услуг «дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом» не может быть выполнена, так как Многоквартирные дома построены в 2014 году и имеют систему водоотведения (канализирования).

4. Перечень обязательных работ и услуг не содержит указания на объем каждой из таких работ и услуг (объем вывозимого мусора, площадь газонов, количество молниезащитных устройств, мачт заземления и прочее).

5. Работы по осмотру потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами не могут быть осуществлены поскольку в многоквартирных домах (по адресам: Московская область, г. Красногорск, Красногорский б-р, д. 14, 26, 28, 32, 34) серий И-155 и П44Т имеются чердаки.

6. Работы, предусмотренные перечнем обязательных работ и услуг, не могут быть выполнены, так как относятся к содержанию и ремонту многоквартирных домов со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней в то время как согласно официальному сайту генподрядчика Многоквартирные дома относятся к серии И-155, основными элементами которой являются монолитные внутренние несущие стены и наружные трехслойные несущие панели, а в Акте о состоянии общего имущества указано, что наружные и внутренние капитальные стены и перегородки панельные.

7. Указанные площади Многоквартирных домов в актах о состоянии общего имущества не соответствуют сведениям «Публичной кадастровой карты Росреестра».

8. Указанная в Актах о состоянии общего имущества общая площадь многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский б-р, д. 48 (далее – Многоквартирный дом), превышает сумму площадей жилых и нежилых помещений и помещений общего пользования.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Сведения, указанные в Актах о состоянии общего имущества, получены с сайта gefomagkh.ru. Иной информацией Организатор торгов не располагает.

2. Правила не содержат требований к количеству дополнительных работ и услуг.

3. Довод признал.

4. Газоны не входят в состав общего имущества Многоквартирных домов, объем вывозимого мусора определить невозможно.

5. Пояснений не представлено.

6. Наличие стен из мелких блоков, искусственных и естественных камней в подвальных помещениях не освобождает управляющую компанию от выполнения работ по их обслуживанию.

7. Довод признан.

8. Площадь балконов, лоджий и шкафов не подлежит учету в общей площади Многоквартирных домов, следовательно, не включены в общую площадь Многоквартирного дома.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Пунктом 41 Правил установлен объем информации, подлежащей отражению в конкурсной документации, в том числе:

– 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 03.04.2013 № 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 осмотрены Акты о состоянии общего имущества.

В Актах о состоянии общего имущества в графах «уборочная площадь лестниц» и «уборочная площадь общих коридоров» указано «нет данных».

Отсутствие указанных сведений не позволяет определить состояние общего имущества собственников помещений Многоквартирных домов и объем предстоящих работ по его содержанию.

Организатором торгов нарушены требования пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

1. Заявитель не смог сослаться на норму, которая бы обязала Организатора торгов устанавливать иной перечень дополнительных работ и услуг.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Довод Организатором торгов не отрицается.

Довод Заявителя обоснован.

3. Комиссией осмотрен перечень обязательных работ и услуг, входящий в состав Конкурсной документации.

Объем – содержание чего-либо с точки зрения величины, размера или количества содержащегося (словарь Ефремовой Т.Ф.).

Перечень не содержит указания на объем приведенных в нем обязательных работ и услуг, отсутствует указание на площадь (иные характеристики) объектов обслуживания.

Конкурсная документация не содержит количественных характеристик объектов обслуживания.

Организатором торгов не определен объем выполняемых обязательных работ (оказываемых услуг), нарушены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

4. Заявителем документально не подтверждено наличие либо отсутствие чердачных помещений.

Довод Заявителя не обоснован.

5. Пунктом 3.3. перечня обязательных работ и услуг предусмотрено выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.

В соответствии с пунктами 2 и 3 Акта о состоянии общего имущества, наружные и внутренние капитальные стены панельные, перегородки железобетонные.

Перечень обязательных работ и услуг содержит работы (услуги), которые не могут быть выполнены (оказаны) ввиду состава общего имущества Многоквартирных домов.

Довод Заявителя обоснован.

6. Довод признал.

Довод Заявителя обоснован.

7. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Согласно подпункту «а» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных 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» в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В соответствии с указанными нормами, площадь жилых помещений не включает в себя балконы, лоджии, веранды, а площадь помещений общего пользования не включает площадь шкафов.

В разделе «Общие сведения о многоквартирном доме» Акта о состоянии общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский б-р, д. 48, указаны следующие площади:

- многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (в контурах наружных стен): 17715,00;
- жилых помещений (общая площадь квартир): 12598,40;
- нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 544,90;
- помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 2415,20.

Сумма площадей жилых и нежилых помещений и помещений общего пользования не совпадает с площадью Многоквартирного дома, поскольку лоджии, балконы и шкафы не входят в общую площадь многоквартирных домов.

Заявителем не представлены документы, опровергающие сведения, указанные в Актах о состоянии общего имущества.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Сфера» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательной для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

Т.Л. Ефремова

В.В. Горбанева

М.Х. Бекоева

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.