

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 12351
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 22.08.2016

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;
Новичкова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Бекоева М.Х. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью УК «СпецКоммунПроект» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству администрации города Подольск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 020816/14490168/01, лот № 2 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 06.07.2016; от Заявителя – <...>, по доверенности от 23.03.2016, 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. Организатором торгов в Конкурсной документации не определен порядок проведения Конкурса.
2. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и

ремонту общего имущества собственников помещений (далее – Перечень дополнительных работ) включает в себя работы по содержанию имущества, не входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом), например, приобретение и установка детской игровой площадки, включая урны, лавочки, МАФ с резиновым покрытием.

3. Управление Многоквартирным домом является убыточным в случае исполнения всех работ и услуг, указанных в Перечне дополнительных работ.

4. Жители Многоквартирного дома не были надлежащим образом уведомлены о предстоящем проведении Конкурса в соответствии с пунктом 40 Правил.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Правила не устанавливают обязанность указывать в Конкурсной документации порядок проведения Конкурса.

2. Перечень дополнительных работ, включающий в том числе работы по содержанию придомовой территории, составлен в соответствии с актом о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Акт о состоянии общего имущества) и требованиями подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

3. Заявитель вправе формировать предложения по стоимости дополнительных работ и услуг исходя из своих финансовых возможностей. При этом обязанности по включению в предложение всех работ и услуг, указанных в Перечне дополнительных работ, нет.

4. Собственники помещений в Многоквартирном доме были уведомлены в соответствии с требованиями пункта 40 Правил.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

Порядок проведения конкурсов определен главой VIII Правил, требования к конкурсным документам – пунктом 41 Правил.

Правила не содержат требований об указании в Конкурсной документации информации о порядке проведения Конкурса.

Довод Заявителя не обоснован.

2. 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 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 13.08.2006 № 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» 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 Акт о состоянии общего имущества и Перечень дополнительных работ.

Акт о состоянии общего имущества содержит сведения о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Пунктами 8 и 9 Перечня дополнительных работ предусмотрены работы по содержанию придомовой территории, такие как приобретение и установка детской игровой площадки и высадка цветов на земельном участке, входящей в общедомовое имущество.

Организатором торгов установлено требование к благоустройству земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Пунктом 76 Правил установлено, что участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

При этом каждый из участников самостоятельно определяет работы и услуги, которые являются для него исполнимыми и которые он может оказать исходя из стоимости и перечня дополнительных работ и услуг, указанных в Конкурсной документации.

Вопрос экономической целесообразности выбора отдельных работ и услуг или всех разрешается участниками самостоятельно, не связан с порядком организации и проведения торгов и не может быть рассмотрен в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4. Согласно пункту 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.

Заявителем не представлены документы, свидетельствующие о несоблюдении Организатором торгов требований пункта 40 Правил.

Организатор торгов нарушение пункта 40 Правил отрицает.

Довод Заявителя документально не подтвержден.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО УК «СпецКоммунПроект» необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Т.Л. Новичкова

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.