

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 10898
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 25.08.2017

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:
Новичкова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Коссова Ю.С. – главный специалист-эксперт 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 «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Звенигород 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 № 200717/0060123/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 24.08.2017 № 41 и <...>, по доверенности от 24.08.2017 № 40; от Заявителя – <...>, по доверенности от 21.08.2017 № 21 и <...>, по доверенности от 24.08.2017, от Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальный сервис» – <...>, по доверенности от 19.06.2017; <...> (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», после объявленного перерыва с 21.08.2017 по 25.08.2017,

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 перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса (далее – Перечень дополнительных работ), не определены требования к объему и периодичность выполняемых работ (оказываемых услуг).

2. В нарушение подпункта 1 пункта 41 Правил, периодичность выполнения обязательных работ и услуг, указанная как «по мере необходимости», не подразумевает под собой конкретный срок.

3. В пункте 11 проекта договора управления указаны данные конкретного юридического лица, что свидетельствует о заинтересованности Организатора торгов и нарушает Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4. Организатором торгов не определена площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Согласно позиции Организатора торгов указание реквизитов юридического лица в проекте договора управления являлось следствием технической ошибки, а с остальными доводами жалобы не согласился в силу того, что Конкурсная документация является типовой и каких-либо несоответствий с требованиями Правил не усматривает.

В присутствии лиц, участвующих в рассмотрении настоящей жалобы, Комиссия объявила перерыв с целью предоставления Организатору торгов возможности для подготовки письменной позиции по существу доводов до 15:00 25.08.2017. Организатор торгов вместо письменных пояснений представил копию Конкурсной документации с внесенными изменениями, заверив в устной форме о ее размещении на сайте torgi.gov.ru.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 13.08.2006 № 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 осмотрена размещенная на сайте torgi.gov.ru Конкурсная документация, содержащая Перечень дополнительных работ.

Согласно указанному перечню, периодичность отдельных работ и услуг определена как «После положительного решения ОСС во всех 3х корпусах. В срок не более 2 месяцев с момента регистрации протокола собрания», «После положительного решения ОСС во всех 3х корпусах. Исполнение в срок не более 2 месяцев с момента регистрации протокола с решением ОСС. Допускается перенос на весенне-летний период при необходимости», «После положительного решения ОСС для каждого дома отдельно. Оснащение и ввод в эксплуатацию должны быть осуществлены в течение первого полугодия после даты начала управления данным домом и регистрации протокола с решением ОСС».

При этом понятие «ОСС» не расшифровано.

Периодичность – повторяемость какого-либо явления или действия через определенные промежутки времени (Современный толковый словарь русского языка Ефремовой Т.Ф.).

Таким образом понятие «периодичность» подразумевает под собой конкретный срок, а не словосочетания «после положительного решения ОСС» и «при необходимости», не содержащие промежутка времени, а исполнение работы (услуги) ставится в зависимость от решения «ОСС».

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

Перечень дополнительных работ не содержит количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг.

Конкурсная документация не содержит количественных характеристик объектов обслуживания и периодичность выполнения работ (оказания услуг).

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

Пунктом 80 Правил предусмотрено, что 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.

В Перечне дополнительных работ наряду с выполнением такой работы как «Установка, обслуживание и эксплуатация автоматизированной системы мониторинга и сбора показаний поквартирных приборов учета на базе системы «СТРИЖ» установлено «Софинансирование с собственниками

50/50».

Правила устанавливают обязательства по выполнению обязательных и дополнительных работ и услуг исключительно для управляющей организации, выигравшей конкурс, но не для совместного финансирования с собственниками помещений многоквартирного дома.

Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса включает в себя, 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.

Комиссией рассмотрено приложение № 2 Конкурсной документации, а именно перечень обязательных работ и услуг, в котором периодичность отдельных работ и услуг определена как «постоянно», «незамедлительно», «в соответствии с действующим законодательством».

Организатором торгов не выполнены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. Заявитель указывает на возможное нарушение норм антимонопольного законодательства.

Довод о возможной заинтересованности Организатора торгов в победе конкретного юридического лица в Конкурсе не может быть рассмотрен в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Сведения о площади земельного участка, входящего в состав Многоквартирных домов, в извещении о проведении Конкурса (далее – Извещение) и акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме отсутствуют.

Перечень обязательных работ содержит следующие работы (услуги): «Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными

объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года», а Перечень дополнительных работ – «Комплекс мероприятий по благоустройству, защите и оптимизации зеленых насаждений, тротуаров и дорожек» и «Защитное ограждение по границам земельного участка».

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о площадях придомовой территории, на которой будут производиться работы (услуги).

Организатор торгов, в нарушение пункта 38 Правил, не указал в Извещении площадь земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

Довод Заявителя 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 «ПИК-Комфорт» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков Административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Звенигород Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Т.Л. Новичкова

Ю.С. Коссова

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.