

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 19648
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 13.11.2017

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. – 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 «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации муниципального образования «Город Старая Купавна 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 № 311017/353397/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 01.02.2017 № 1-2017; от Заявителя – <...>, по доверенности от 10.11.2017 № 10, 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. Перечни обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту

общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом Конкурса (далее – Многоквартирные дома, Перечни обязательных работ), не содержат сведений об объеме выполняемых работ и услуг, а именно: количество лифтов, окон, дверей, насосных установок, вентиляей, площадь лестничных площадок и маршей, кровли, газона, стен, потолков.

2. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Перечень дополнительных работ), не содержит сведений о периодичности и объеме выполняемых работ и услуг, а именно: количество канализационных вытяжек, индивидуальных приборов учета, окон, дверей, доводчиков, пружин на балконных дверях, лифтов, подоконников, шкафов для электросчетчиков и слаботочных систем, почтовых ящиков, мусоропроводов, урн, задвижек, предохранительных клапанов, насосов, запорной арматуры, автоматических устройств, площадь кровли, фасадов, лестничных площадок и маршей, газона.

3. В Конкурсной документации содержится только один Перечень дополнительных работ, в связи с чем невозможно установить к какому из Многоквартирных домов относится данный перечень.

Согласно позиции Организатора торгов вся необходимая информация о количественных характеристиках Многоквартирных домов представлена в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Периодичность выполнения работ и услуг в Перечне дополнительных работ также указана.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 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 осмотрен подлинник Конкурсной документации, в том числе включающей в себя акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и Перечень обязательных работ.

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

В Перечне обязательных работ не указан объем выполняемых работ и услуг, а именно: количество лифтов, окон, дверей, насосных установок, вентиляей, площадь лестничных площадок и маршей, кровли, газона, стен, потолков.

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

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. 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 осмотрен Перечень дополнительных работ и услуг.

Согласно указанному перечню, периодичность отдельных работ и услуг определена как «по мере необходимости».

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 (промежуток времени).

Перечень дополнительных работ и услуг не содержит количественные характеристики, определяющие объем выполнения дополнительных работ и

(или) оказания услуг, а именно: количество канализационных вытяжек, индивидуальных приборов учета, окон, дверей, доводчиков, пружин на балконных дверях, лифтов, подоконников, шкафов для электросчетчиков и слаботочных систем, почтовых ящиков, мусоропроводов, урн, задвижек, предохранительных клапанов, насосов, запорной арматуры, автоматических устройств, площадь кровли, фасадов, лестничных площадок и маршей, газона.

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

Выполнение дополнительных работ и услуг «по мере необходимости» не является мерой объема и периодичности оказываемых услуг (выполняемых работ).

Организатором торгов Перечень дополнительных работ и услуг составлен с нарушением требований подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. Перечень дополнительных работ поименован как «Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах».

Согласно актам о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, дома отличаются по конструктивным и техническим параметрам.

Так как Перечень дополнительных работ определяется исходя из особенностей Многоквартирных домов, то и сами дополнительные работы (услуги) не могут быть идентичны вследствие конструктивных различий.

При этом предложенный участником Перечень дополнительных работ подлежит оценке Организатором торгов при принятии решения об определении победителя Конкурса и не может допускать двусмысленных толкований.

В силу подпункта 4(1) пункта 41 Правил, Перечни дополнительных работ могут отличаться, в связи с чем, указание в Перечне дополнительных работ конкретного многоквартирного дома или нескольких домов обязательно.

Таким образом, невозможно установить к какому многоквартирному дому относится указанный перечень (к одному или ко всем двум).

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

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 муниципального образования «Город Старая Купавна 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.