

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 21365
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 28.11.2017

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:

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;

Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Запрудня Талдомского 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 № 241017/0174241/02 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 28.11.2017 № 3127/01ю, и <...>, по доверенности от 28.11.2017 № 3128/01ю; в отсутствие Заявителя, 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 Закона 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 объектами Конкурса (далее – Перечень обязательных работ и услуг, Многоквартирные дома), не содержит сведений об объеме выполняемых работ и услуг, а именно: количество дверей подвалов, запорных устройств, молниезащитных устройств, слуховых окон, выходов на крышу, доводчиков, пружин, вытяжных решёток, насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков, водонапорных баков, щитовых вентиляторов, лифтов, датчиков, подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек, крышек люков колодцев, урн, площадь кровли, фасадов, тамбуров, холлов, коридоров, галерей. При этом в Перечнях обязательных работ и услуг указано на применение их к лотам Конкурса, в связи с чем невозможно установить к какому из Многоквартирных домов они относятся.

2. В Конкурсной документации отсутствует перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирных домов (далее – Перечень дополнительных работ и услуг), что не соответствует требованиям подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. В Перечнях обязательных работ и услуг указаны все имеющиеся у Организатора торгов сведения, получение иных сведений излишне трудоемко.

2. Довод жалобы признал и пояснил, что произошла техническая ошибка.

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.

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

В Перечнях обязательных работ и услуг не указан объем выполняемых работ и услуг, а именно: количество дверей подвалов, запорных устройств, молниезащитных устройств, слуховых окон, выходов на крышу, доводчиков, пружин, вытяжных решёток, насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков, водонапорных баков, щитовых вентиляторов, лифтов, датчиков, подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек, крышек люков колодцев, урн, площадь кровли, фасадов, тамбуров, холлов, коридоров, галерей.

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

Перечни обязательных работ и услуг поименованы как «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами лота № 1 Конкурса» и «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами лота № 2 Конкурса».

В соответствии с извещением о проведении Конкурса, в лот № 1 включены благоустроенные многоэтажные жилые дома, оборудованные лифтами; благоустроенные многоэтажные жилые дома, не оборудованные лифтами с внутридомовым газовым оборудованием, ВДПО; благоустроенные многоэтажные жилые дома, не оборудованные лифтами без внутридомового газового оборудования, ВДПО, освещения мест общего пользования (общезития); благоустроенные 2-х этажные жилые дома без внутридомового газового оборудования, ВДПО, освещения и уборки мест общего пользования; благоустроенные 2-х этажные жилые дома с ВДПО, без внутридомового газового оборудования и уборки мест общего пользования; частично благоустроенные многоэтажные дома жилые дома (без центрального горячего водоснабжения) с внутридомовым газовым оборудованием, ВДПО; частично благоустроенные 2-х этажные дома жилые дома (без центрального горячего водоснабжения) с ВДПО, без внутридомового газового оборудования, освещения и уборки мест общего пользования; частично благоустроенные одноэтажные жилые дома с внутридомовым газовым оборудованием, без центрального горячего водоснабжения, водоотведения, освещения и уборки мест общего пользования.

Согласно извещению о проведении Конкурса, в лот № 2 включены благоустроенные многоэтажные жилые дома, не оборудованные лифтами с внутридомовым газовым оборудованием, ВДПО; частично благоустроенные одноэтажные жилые дома с внутридомовым газовым оборудованием, без центрального горячего водоснабжения, водоотведения, освещения и уборки мест общего пользования; благоустроенные многоэтажные жилые дома (общежития) с внутридомовым газовым оборудованием, ВДПО, без освещения мест общего пользования; неблагоустроенные жилые дома (без центрального отопления, центрального горячего водоснабжения, центрального холодного водоснабжения, водоотведения) с вывозом жидких бытовых отходов, освещением мест общего пользования, без внутридомового газового оборудования, уборки придомовой территории и мест общего пользования; неблагоустроенные жилые дома (без центрального отопления, центрального горячего водоснабжения, центрального холодного водоснабжения, водоотведения) с внутридомовым газовым оборудованием, без уборки придомовой территории, уборки и освещения мест общего пользования; неблагоустроенные жилые дома (без центрального отопления, центрального горячего водоснабжения, центрального холодного водоснабжения, водоотведения, водоотведения) без внутридомового газового оборудования, без уборки придомовой территории, уборки и освещения мест общего пользования.

Следовательно, Многоквартирные дома отличаются по конструктивным и техническим параметрам.

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

В силу подпункта 4 пункта 41 Правил, Перечни обязательных работ и услуг могут отличаться, в связи с чем, указание в Перечне обязательных работ и услуг конкретного многоквартирного дома или нескольких домов обязательно.

Таким образом, невозможно установить к какому многоквартирному дому относятся указанные перечни.

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 осмотрена страница Конкурса на сайте torgi.gov.ru.

Вкладка «Документы» содержит следующие файлы: извещение о проведении Конкурса, Конкурсную документацию, распорядительные документы (постановление о проведении Конкурса), распорядительные документы (постановление о комиссии), другое (информационная карта).

Конкурсная документация в нарушение подпункта 4(1) пункта 41 Правил не содержит Перечень дополнительных работ и услуг.

Организатор торгов довод жалобы не отрицал.

Перечни обязательных и дополнительных работ (услуг) определяют обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливают предмет договора управления общим имуществом многоквартирного дома.

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о производимых работах (услугах).

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона 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 поселения Запрудня Талдомского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Т.Л. Новичкова

Ю.С. Коссова

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.