

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 22618
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 08.12.2017

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:

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

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Лихтарович Е.А. – специалист 1 разряда отдела контроля за экономической концентрацией и торговой деятельностью Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации Щелковского 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 № 150617/14179545/02 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 08.12.2017 № 1.1-32/136; от Заявителя – <...>, по доверенности от 07.12.2017 № 10, 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. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом, Перечень обязательных работ) не содержит сведений об объеме выполняемых работ и услуг, а именно: количество дверей, подвалов, запорных устройств, молниезащитных устройств, слуховых окон, выходов на крышу, водопромышленных воронок внутреннего водостока, входов в подъезды (домовые знаки), доводчиков, пружин, вытяжных решеток, 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, газонов. Также периодичность выполнения отдельных обязательных работ и услуг указана как «по мере необходимости».

2. В нарушение пункта 41 Правил в акте о состоянии общего имущества Многоквартирного дома (далее – Акт), отсутствует сведения о площадях лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), общих коридоров и других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

3. Организатором торгов установлен порядок проведения торгов, позволяющий предлагать работы из Перечня обязательных работ и услуг как дополнительные.

Согласно позиции Организатора торгов по доводам жалобы, вся информация о проведении Конкурса указана в Конкурсной документации. Правилами не предусмотрено числовое выражение объема выполнения работ и услуг, а словарь Ефремовой Т.Ф. не является правовым актом, на основании которого должна составляться Конкурсная документация.

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 осмотрена Конкурсная документация, содержащая Перечень обязательных работ.

Объем выполнения обязательных работ указан как: «все».

В Перечне обязательных работ не указан объем выполняемых работ и услуг, а именно: количество дверей, подвалов, запорных устройств, молниезащитных устройств, слуховых окон, выходов на крышу, водопромышленных воронок внутреннего водостока, входов в подъезды (домовые знаки), доводчиков, пружин, вытяжных решеток, 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, газонов.

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

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 (промежутки времени).

Словарь – справочная книга, содержащая собрание слов (или морфем, словосочетаний, идиом и т.д.), расположенных по определенному принципу, и дающая сведения об их значениях, употреблении, происхождении, переводе на другой язык и т.п. (лингвистические словари) или информацию о понятиях и предметах, ими обозначаемых, о деятелях в каких-либо областях науки, культуры и др. (Новый энциклопедический словарь).

Использование при доказывании тех или иных доводов источников, отличных от законодательства и направленных на наиболее полную и всестороннюю оценку обстоятельств, не может указывать на необоснованность довода.

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

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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

Комиссией осмотрен Акт.

В Акте сведения об уборочных площадях лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), общих коридоров и других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) указаны как: «В соответствии с технической

документацией»).

Исходя из сведений, указанных Организатором торгов в Извещении и Акте, в Многоквартирном доме отсутствуют нежилые помещения.

Комиссией осмотрены перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, входящие в состав Конкурсной документации (далее – Перечень обязательных работ, Перечень дополнительных работ).

Перечень обязательных работ содержит следующие работы: «Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов», «Работы, выполняемые в зданиях с подвалами» и «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов».

Перечни обязательных и дополнительных работ 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 площадях нежилых помещений и помещений общего пользования, на которых будут производиться работы (услуги).

Организатором торгов не выполнены требования подпункта 1 пункта 41 Правил в части объема сведений, подлежащих обязательному указанию в Акте.

Довод Заявителя обоснован.

3. 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.

В соответствии с пунктом 76 Правил, 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 Правил.

Пунктом 77 Правил установлено, что указанный в пункте 76 Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса – отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

Согласно пункту 1.3.5 извещения о проведении Конкурса Перечень дополнительных работ прилагается к Конкурсной документации отдельным документом. Дополнительно к указанному перечню претендент (участник конкурса) вправе предложить дополнительный объем работ и услуг, указанный в пункте 23 «Перечня обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества». При этом, стоимость дополнительных работ и услуг рассчитывается исходя из цен, по которым произведен расчет стоимости обязательных работ и услуг.

Правилами не предусмотрена возможность дополнения работами (услугами) установленного Организатором торгов Перечня дополнительных работ.

Организатором торгов установлен порядок проведения Конкурса, отличный от порядка, предусмотренного Правилами.

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 Щелковского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

Прохоров А.Б.

Е.А. Лихтарович

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.