

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 21782
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 04.12.2017

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:
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
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,
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 № 201117/353397/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителя Заявителя – <...>, по доверенности от 10.11.2017 № 12, в отсутствие Организатора торгов, 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 урн, скамеек, КПП, шлагбаумов, ворот, электромагнитных замков, приборов учета; площади кровли, газонов, детских, спортивных площадок, асфальтового покрытия, территории поселка. Также периодичность выполнения обязательных работ и услуг указана как «по мере необходимости».

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 укреплений флагодержателей, номерных знаков, указателей улиц, приборов учета, окон, дверей, лифтов, доводчиков, пружин, подоконников, шкафов для электросчетчиков и слаботочных систем, почтовых ящиков, урн, насосов, запорной арматуры; площади кровли, газонов, фасадов, холлов, коридоров, лестничных площадок, и маршей. Также периодичность выполнения дополнительных работ и услуг указана как «по мере необходимости».

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 урн, скамеек, КПП, шлагбаумов, ворот, электромагнитных замков, приборов учета; площади кровли, газонов, детских, спортивных площадок, асфальтового покрытия, территории поселка.

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 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. 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», «постоянно», «по потребности», а объем работ указан как «2 дома», «2 отчета».

Перечень дополнительных работ и услуг не содержит количественные характеристики, определяющие объем выполнения дополнительных работ и (или) оказания услуг, а именно: количество укреплений флагодержателей, номерных знаков, указателей улиц, приборов учета, окон, дверей, лифтов, доводчиков, пружин, подоконников, шкафов для электросчетчиков и слаботочных систем, почтовых ящиков, урн, насосов, запорной арматуры; площади кровли, газонов, фасадов, холлов, коридоров, лестничных площадок, и маршей.

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

Выполнение дополнительных работ и услуг «по мере необходимости», «постоянно» и «по потребности» 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:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

А.Б. Прохоров

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.