

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 726
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 23.01.2018

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) Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Королев 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 www.torgi.gov.ru за № 041217/3512612/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 05.12.2017 № 102/Д; от Заявителя – <...>, по доверенности от 18.12.2017 № 371, 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 многоквартирными домами, 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 и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом Конкурса (далее – Перечень

обязательных работ, Перечень дополнительных работ, Многоквартирные дома) не содержат сведений об объеме выполняемых работ и услуг, а именно: количество подвалов, входов, приемков, дверей в подвалах и техническом подполье, окон, наружных и внутренних водостоков, входных дверей, притворов, доводчиков, пружин, систем вентиляции, вентиляционных каналов, вытяжных решеток, насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, тамбуров, маршей, холлов, систем защиты от грязи, контейнерных площадок, подъездов, запирающих устройств дверей подъездов, общедомовых приборов учета, шкафов, систем пожаротушения, детских и спортивных площадок, кустарников, деревьев, цветов; площадь детских и спортивных площадок, кровельного покрытия, поверхностного слоя полов и объем песка для замены.

2. Конкурсной документацией установлены единые Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг на все Многоквартирные дома (12 штук), при этом Многоквартирные дома различны по характеристикам, а именно, имеют разное количество квартир, подъездов и площади земельных участков. По мнению Заявителя, указанные перечни должны быть составлены в отношении каждого Многоквартирного дома отдельно.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. С количественными характеристиками Многоквартирных домов у претендентов есть возможность ознакомиться самостоятельно, в связи с чем их указание в Конкурсной документации не требуется.

2. Многоквартирные дома однотипные, поэтому отдельное составление Перечней обязательных и дополнительных работ на каждый Многоквартирный дом не требуется.

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.

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 Конкурсная документация с изменениями, размещенная на сайте torgi.gov.ru 17.01.2018.

В Перечнях обязательных и дополнительных работ не указан объем выполняемых работ и услуг, а именно: количество подвалов, входов, прямков, дверей в подвалах и техническом подполье, окон, наружных и внутренних водостоков, входных дверей, притворов, доводчиков, пружин, систем вентиляции, вентиляционных каналов, вытяжных решеток, насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, тамбуров, маршей, холлов, систем защиты от грязи, контейнерных площадок, подъездов, запирающих устройств дверей подъездов, общедомовых приборов учета, шкафов, систем пожаротушения, детских и спортивных площадок, кустарников, деревьев, цветов; площадь детских и спортивных площадок, кровельного покрытия, поверхностного слоя полов и объем песка для замены.

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о количестве конструктивных параметров Многоквартирных домов.

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

Довод Заявителя обоснован.

2. Перечни обязательных и дополнительных работ, согласно Конкурсной документации, поименованы как «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, г. Королёв, Бурковский проезд, д.36, корпуса №№ 1,2,3,4,5; Бурковский проезд, д.38, корпуса №№ 1,2,3,4,5,6,7, являющихся объектом конкурса» и «Перечень дополнительных работ и услуг

по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, г. Королёв, Бурковский проезд, д.36, корпуса №№ 1,2,3,4,5; Бурковский проезд, д.38, корпуса №№ 1,2,3,4,5,6,7, являющихся объектом конкурса» соответственно.

Комиссией осмотрены акты о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, согласно которым, Многоквартирные дома, включенные в единый лот Конкурса, различны по количеству квартир, подъездов и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников.

Следовательно, Многоквартирные дома отличаются по конструктивным и техническим параметрам.

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

В силу подпунктов 4 и 4(1) пункта 41 Правил, Перечни обязательных и дополнительных работ могут отличаться, в связи с чем, указание в Перечнях обязательных и дополнительных работ конкретного Многоквартирного дома или нескольких домов обязательно.

Перечень обязательных работ содержит такие работы как: «Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций многоквартирных домов» и «Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме».

Перечень дополнительных работ содержит следующие работы: «Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций многоквартирного дома» и «Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме».

Таким образом, невозможно установить к какому конкретно Многоквартирному дому относятся указанные Перечни обязательных и дополнительных работ.

Организатором торгов не соблюдены требования подпунктов 4 и 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 Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Королев 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.