

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 20105/20130
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 26.07.2018

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 «ЭхоСервис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации города Протвино Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 150618/0324976/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителя от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 25.07.2018 № 1052/10-10; 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. Собственники помещений многоквартирного дома, являющегося

объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом) не были уведомлены Организатором торгов о проведении Конкурса.

2. В Конкурсной документации отсутствуют перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (далее – Перечни обязательных и дополнительных работ), что не соответствует требованиям подпунктов 4 и 4(1) пункта 41 Правил.

3. Перечни обязательных и дополнительных работ не содержат сведений об объеме, качестве и периодичности обязательных работ (услуг).

4. Организатором торгов неверно рассчитан размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе. Указанное является нарушением пункта 14 Правил.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Собственники были уведомлены о проведении Конкурса посредством размещения объявления на информационной доске подъезда Многоквартирного дома и путем размещения информации о проведении Конкурса на городском сайте.

2. Перечень обязательных работ ошибочно поименован как «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме», а Перечень дополнительных работ имеется в приложении № 7 к Конкурсной документации.

3. Пояснений не представлено.

4. С доводом жалобы не согласился, пояснил, что размер обеспечения заявки рассчитан верно.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Подпунктом 4 пункта 4 Правил установлено, что конкурс проводится на основе принципа доступности информации о проведении конкурса и обеспечении открытости его проведения.

Согласно пункту 40 Правил, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для

ознакомления лицами, принявшими помещения, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Организатором торгов представлено объявление Администрации города Протвино Московской области, которое, согласно позиции Организатора торгов, было размещено на доске объявлений в подъезде Многоквартирного дома. Также информация о проведении Конкурса размещена Организатором торгов на сайте Администрации города Протвино Московской области.

Организатор торгов представил на рассмотрение жалобы неподписанное и незаверенное объявление о проведении Конкурса, которое, по его мнению, свидетельствует о размещении информации о дате проведения Конкурса в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в Многоквартирном доме. Также невозможно установить было ли указанное объявление размещено на доске объявлений в подъезде Многоквартирного дома.

Комиссия относится к представленным доказательствам критически и не может принять их как безусловные.

Таким образом, Организатор торгов, в нарушение пункта 40 Правил, не проинформировал собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

2. 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 страница Конкурса на сайте torgi.gov.ru.

Вкладка «Документы» содержит следующие файлы: извещение о проведении Конкурса и Конкурсную документацию.

Приложение № 7 к Конкурсной документации содержит Перечень дополнительных работ.

Конкурсная документация содержит перечень работ поименованный как «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме».

Конкурсная документация в нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил не содержит Перечень обязательных работ.

Организатор торгов довод жалобы не отрицал.

Довод Заявителя обоснован.

3. В Перечне дополнительных работ не указан объем выполняемых работ и услуг, а именно: площадь стен, перил кабины лифта или количество дверей, плафонов, отопительных приборов, почтовых ящиков, дополнительных элементов и малых архитектурных форм.

Согласно Перечню дополнительных работ, периодичность отдельных работ и услуг определена как «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 (промежуток времени).

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

Поскольку Перечень обязательных работ отсутствует, периодичность и объем выполнения таких работ (услуг) также отсутствуют.

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 производимых работах (услугах).

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

Довод Заявителя обоснован.

4. Пунктом 14 Правил установлено, что размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

В соответствии с пунктом 12 извещения о проведении Конкурса размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе составляет 11 917,0 рублей.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 32,3 руб./кв.м.

Общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) составляет 9 264,5 (согласно акту о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, общая площадь жилых помещений – 7378,9 кв.м; нежилые помещения отсутствуют).

Следовательно, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе рассчитывается как $32,3 * 7378,9 * 0,05 = 11916,92$.

Таким образом, размер обеспечения заявок на участие в Конкурсе рассчитан в соответствии с требованиями пункта 14 Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

Дата окончания подачи заявок на участие в Конкурсе – 17.07.2018.

Жалоба подана 19.07.2018.

Согласно пункту 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

С учетом изложенного защита (восстановление) возможно нарушенных прав может быть осуществлена в суде.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЭхоСервис» обоснованной.
2. Основания для выдачи обязательного для исполнения предписания отсутствуют.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации города Протвино 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 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.