

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 30555
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 19.11.2018

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;
Решетникова Д.Д. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района 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 www.torgi.gov.ru за № 231018/3301671/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 10.01.2018 № 2.13/24; 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 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», Московское областное УФАС России направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов установил в Конкурсной документации не предусмотренное Правилами требование о предоставлении в составе заявки на участие в Конкурсе копии утвержденного бухгалтерского баланса с отметкой о получении соответствующего документа налоговым органом.

2. В нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении Конкурса (далее – Извещение) и в Акте о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Акт; Многоквартирный дом) отсутствуют уборочная площадь лестниц, площадь общих коридоров, площадь помещений общего пользования, кадастровый номер и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома.

3. Перечень обязательных работ и услуг необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса (далее – Перечни) не содержат указания на объемы таких работ и услуг, а именно: площадь перекрытий и покрытий, площадь балок (ригелей) перекрытий и покрытий, площадь лестниц, площадь перегородок, подлежащих обслуживанию.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Требование о предоставлении в составе заявки на участие в Конкурсе копии утвержденного бухгалтерского баланса с отметкой о получении соответствующего налоговым органом установлено Организатором торгов правомерно так как после утверждения бухгалтерского баланса юридическое лицо представляет утвержденный бухгалтерский баланс в налоговые органы. Запросов о разъяснении установленных к претендентам требований от претендентов Организатору торгов не поступало.

2. Извещение и Акт составлены в соответствии с технической документацией. У Заявителя имеется вся необходимая информация о состоянии Многоквартирного дома, так как до объявления конкурса, Многоквартирным домом управляло ООО «ПИК-Комфорт».

3. Объемы не влияют на расчетную стоимость выполняемых работ и услуг. Перечни содержат всю имеющуюся у Организатора торгов информацию.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя, в том числе документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

В силу пункта 54 Правил перечень документов, обязательных к представлению в составе заявки на участие в конкурсе, является исчерпывающим.

Согласно пункту 4 Инструкции по заполнению заявки на участие в Конкурсе (раздел 1.4 части 1 Конкурсной документации) заявка на участие в Конкурсе включает в себя копии утвержденного бухгалтерского баланса за

последний отчетный период (в соответствии с утвержденной формой бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах согласно Приложению № 1 к Приказу Министерства Финансов Российской Федерации от 02.07.2010 № 66н (за исключением кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений), что подтверждается предоставлением баланса и форм к нему, с отметкой о получении соответствующего налоговым органом.

Правила содержат требование о представлении копии бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

Организатор торгов вправе включить в Конкурсную документацию отдельные уточнения, не оговоренные в Правилах, при этом такие уточнения должны быть публичны, доступны для ознакомления и не должны быть избыточными.

Наличие на копии бухгалтерского баланса за последний отчетный период отметки налоговой инспекции не может свидетельствовать об утверждении бухгалтерского баланса, а указывает только на его представление в налоговый орган.

Организатором торгов установлено избыточное требование к участникам Конкурса, не предусмотренное пунктом 53 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, в том числе, кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 4 статьи 69 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области» собственники объектов капитального строительства (помещений в них), несут бремя содержания прилегающей территории, если границы земельного участка не сформированы в соответствии с действующим законодательством, не установлены землеустроительной или технической документацией, то в пределах 30 метров от границ объектов капитального строительства, если иное расстояние прилегающей территории не установлено органом местного самоуправления.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил Конкурсная документация включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

Пунктами 21-25 указанного акта предусмотрено наличие следующих сведений:

- уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);
- уборочная площадь общих коридоров;
- уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома;

– кадастровый номер земельного участка (при его наличии).

Комиссией осмотрено Извещение и Акт.

В Извещении и Конкурсной документации в нарушение требований подпункта 3 пункта 38 и подпункта 1 пункта 41 Правил отсутствуют уборочная площадь лестниц, уборочная площадь общих коридоров, уборочная площадь других помещений общего пользования, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, и кадастровый номер земельного участка (при его наличии).

Довод Заявителя обоснован.

3. 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 перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, 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 рассмотрена Конкурсная документация, содержащая Перечни.

В Перечнях указан объем здания, но не указан объем выполняемых работ и услуг, а именно: площадь перекрытий и покрытий, площадь балок (ригелей) перекрытий и покрытий, площадь лестниц, площадь перегородок подлежащих обслуживанию.

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

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 Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

Д.Д. Решетникова

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.