

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 1331/1339/1385
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 28.01.2019

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;
Решетникова Д.Д. – специалист-эксперт 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 городского округа Балашиха 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 № 161118/14352209/01 (выделено из извещения № 160818/14352209/01 Лот № 4) (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 25.01.2019 № Д-57/19; от Заявителя – <...>, по доверенности от 28.01.2019 № 17, 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 (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, 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. Перечень обязательных работ и услуг, необходимых для обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме, являющемся

объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом), 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: отсутствуют сведения о площади и количестве объектов, подлежащих обслуживанию.

2. Установленный Организатором торгов перечень дополнительных работ и услуг является легкодостижимым, что приводит к невозможности конкурентной борьбы при проведении конкурса.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Перечни составлены в соответствии с требованиями Правил, приложение № 1 к Конкурсной документации содержит акт о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, содержащий технические характеристики Многоквартирного дома. Организатор торгов пояснил, что указать все технические характеристики в Акте не представлялось возможным ввиду отсутствия указанных характеристик в техническом паспорте Многоквартирного дома, в связи с чем претендентам на участие в Конкурсе предлагалось произвести осмотр объекта Конкурса по графику, указанному в Конкурсной документации.

2. Установленный перечень дополнительных работ и услуг не является легкодостижимым.

В отношении 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 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 осмотрена Конкурсная документация, содержащая Перечни.

Перечни не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг. Например, в перечне отсутствует указание на количество дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов и иных включенных в перечень объектов общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которых необходимо оказание услуг.

Объем производимых работ является существенным условием заключаемого по итогам торгов договора управления многоквартирным домом. Отсутствие указанных сведений приведет, в том числе, к невозможности контроля за выполняемыми победителем торгов работами.

Согласно Перечням 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).

Перечни 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.

2. Процедура проведения Конкурса на момент рассмотрения жалобы не состоялась.

Довод о том, что перечень дополнительных работ и услуг является легкодостижимым до момента проведения торгов основывается на субъективном мнении Заявителя. Доказательств нарушения Организатором торгов требований Правил при установлении перечня дополнительных работ и услуг Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Пик-Комфорт» обоснованной.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Балашиха Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

Д.Д. Решетникова

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.