

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 37485
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 24.09.2020

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 Московского областного УФАС России;
Радченко Д.А. – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Ла-У Е.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 170820/3351556/03 (далее – Конкурс) при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя; представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 01.09.2020, 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 в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы Заявителя:

1. На портале www.torgi.gov.ru отсутствует информация о конкурсной процедуре по выбору ООО «АРД» в качестве специализированной организации.

2. в Конкурсной документации отсутствует вся необходимая информация, а именно не указаны:

- количество машиномест в паркинге;
- площадь МКД с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками;
- количество лестниц;
- уборочная площадь лестниц;
- уборочная площадь коридоров;
- размер придомовой территории, на которой расположен МКД;
- наличие в МКД индивидуального теплового пункта;
- состав Конкурсной комиссии;
- условия банковского сопровождения и банковской гарантии в качестве обеспечения заявок и исполнения обязательств;
- в перечне работ и услуг отсутствуют сведения о содержании и текущем ремонте подземного паркинга, и строка платы за коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества.

Также Организатором торгов скрыто техническое состояние следующего общедомового имущества:

- неисправность/разукомплектованность 4 лифтов из 11;
- неисправность систем: дымоудаления, оповещения о пожаре, пожарной сигнализации;
- неисправность системы приточно-вытяжной вентиляции;
- неисправность систем автоматического открывания ворот паркинга, о чем имеются предписания Химкинской городской прокуратуры, МЧС, ГЖИ Московской области, которые до сих пор не исполнены.

В том числе у организатора торгов отсутствуют:

- оригиналы технической/проектной документации на МКД;
- акты о разграничении эксплуатационной ответственности инженерных сетей с ресурсоснабжающими организациями;
- оригиналы паспортов на общедомовые приборы учета;
- оригиналы паспортов на лифтовое оборудование.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Договор с ООО «АРД» заключен на портале поставщиков Московской области в установленном законном порядке.

2. В Конкурсную документацию внесены изменения в порядке, предусмотренном Правилами. В документах на официальном сайте размещено разрешение на ввод в эксплуатацию дома, расположенного по адресу: г. Химки, ул. Молодежная, д. 7. В данном документе информация о машиноместах отсутствует. Заявителем не представлены документы, подтверждающие его доводы о наличии машиномест в доме.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие)

юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок привлечения специализированной организации для осуществления функций по проведению конкурса, включая разработку конкурсной документации, размещение извещения о проведении конкурса, и иных связанных с обеспечением проведения конкурса функций установлен разделом I Правил.

Действия (бездействие) организатора торгов при проведении конкурентных процедур по отбору специализированной организации не могут быть предметом рассмотрения жалобы, поданной в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Исчерпывающий перечень сведений, которые подлежат отражению в конкурсной документации, определен пунктом 41 Правил и содержит в том числе:

– акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по форме согласно приложению № 1 Правил;

– перечень 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 Правил. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссией осмотрен акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, опубликованный Организатором торгов в карточке Конкурса на сайте www.torgi.gov.ru 02.09.2020 (далее – Акт).

В Акте в нарушение требований Правил отсутствуют следующие обязательные для указания сведения в отношении МКД:

- площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками;
- количество лестниц;
- уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);
- уборочная площадь общих коридоров;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома;
- кадастровый номер земельного участка (при его наличии).

В соответствии с 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 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» в состав общего имущества включаются в том числе:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Сведения о техническом состоянии МКД подлежат указанию в разделе II Акта. Перечень конструктивных элементов, информация о которых подлежит отражению в Акте, определен также приложением № 1 Правил.

Вместе с тем, требования о наличии конкретных пояснений о техническом состоянии элементов общего имущества многоквартирного дома

Правила не содержат, а Заявителем документально не подтверждена информация о исправности/неисправности указанного в жалобе общедомового имущества.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Комиссией осмотрен перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, опубликованный Организатором торгов в карточке Конкурса на сайте www.torgi.gov.ru 02.09.2020, который содержит наименования работ и услуг (в соответствии с минимальным перечнем), периодичность выполнения работ и услуг, годовую плату и стоимость на 1 кв. метр общей площади.

Заявителем не указано, какие конкретно работы и услуги подлежат обязательному включению в Конкурсную документацию в отношении подземного паркинга согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

В соответствии с нормами Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – это плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается организатором торгов одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Конкурсная документация содержит расчетную стоимость каждой из работ и услуг. Заявителем не приведено доказательств, указывающих на неверный расчет.

Правилами не предъявлено требование к Организатору торгов по размещению оригиналов технической/проектной документации на МКД, актов о разграничении эксплуатационной ответственности инженерных сетей с ресурсоснабжающими организациями, оригиналов паспортов на общедомовые приборы учета, оригиналы паспортов на лифтовое

оборудование.

Конкурсная документация не содержит всей обязательной для указания информации, а невладение Организатора торгов какой-либо информацией в отношении имущества МКД не снимает с него обязанности по ее размещению в Конкурсной документации.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> 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 округа Химки Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Д.А. Радченко

Е.А. Ла-У

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.