

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-12/18-238

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «17» октября 2018 года

В полном объеме решение изготовлено «22» октября 2018 года

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Воронина К.Ф. – начальник отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Фирсова Н.М. – главный специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии представителей:

Комитета по развитию городского хозяйства Администрации ЗАТО г. Североморск – <...> (по доверенности),

общества с ограниченной ответственностью «СЕВЕРОМОРСКЖИЛКОМХОЗ» - <...> (по доверенности),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту решения – Закон о защите конкуренции) жалобу общества с ограниченной ответственностью «СЕВЕРОМОРСКЖИЛКОМХОЗ» (далее - ООО «СЕВЕРОМОРСКЖИЛКОМХОЗ», Общество, Заявитель) на действия Комитета по развитию городского хозяйства Администрации ЗАТО г. Североморск (далее – Организатор торгов, Комитет) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение: 270818/8575436/01 (далее – Открытый конкурс, торги),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области 10 октября 2018 года обратилось ООО «СЕВЕРОМОРСКЖИЛКОМХОЗ» с жалобой на действия Организатора торгов при проведении Открытого конкурса.

Из существа поданной жалобы следует, что исходя из размещенной конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления

многоквартирными домами, расположенными по адресу: Мурманская область пгт Сафоново, ул. Капитана Елькина д.5,6,7,8 перечень обязательных работ не соответствует минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, а содержит данные работы в виде дополнительных.

Так в приложении № 3 указан пункт 4 — установка, ремонт доводчиков на входных дверях подъездов.

Согласно абз. 5 п. 9 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 в обязательные работы входит: контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

В приложении № 3 указан п.9 — частичный ремонт и восстановление разрушенных участков бортовых камней.

Согласно абз. 3 п. 3 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 в обязательные работы входит: выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.

В приложении № 3 указан п.14 — очистка от мусора урн.

Согласно абз. 5 п. 24 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 в обязательные работы входит: очистка от мусора урн.

Таким образом, включение указанных работ в перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый Организатором конкурса, является обязательным. Невключение же указанных работ в конкурсную документацию является нарушением процедуры организации конкурса, что согласно пункту 5 Правил является основанием для признания недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Кроме того, Заявитель указывает, что согласно кадастровой карте, размещенной на официальном сайте <http://egrp365.ru/map/?kadnum:>

- площадь земельного участка по адресу: Мурманская обл., МО ЗАТО г. Североморск, п.г.т. Сафоново, ул. Елькина, д.5 составляет — 2 500 кв.м. (согласно конкурсной документации 1 988,80 кв.м). Кадастровый номер <...> :06:0020201:644

- площадь земельного участка по адресу: Мурманская обл., МО ЗАТО г. Североморск, п.г.т.Сафоново, ул. Елькина, д.6 составляет - 3 616 кв.м. (согласно конкурсной документации -

2 745,31 кв.м). Кадастровый номер <...> :06:0020201:623

- площадь земельного участка по адресу: Мурманская обл., МО ЗАТО г. Североморск, п.г.т. Сафоново, ул. Елькина, д.7 составляет - 3 200 кв.м. (согласно конкурсной документации -

2 003,28 кв.м). Кадастровый номер <...> :06:0020201:637

- площадь земельного участка по адресу: Мурманская обл. МО ЗАТО г. Североморск, п.г.т. Сафоново, ул. Елькина, д.8 составляет — 2 000 кв.м. (согласно конкурсной документации - 1 324,64 кв.м). Кадастровый номер <...> :06:0020201:649.

17 октября 2018 года до рассмотрения жалобы по существу в Мурманское УФАС России поступили дополнения к жалобе, согласно которым конкурсная документация в нарушение Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 не содержит обязательный вид работы – уборка контейнерной площадки.

Таким образом, Общество полагает, что при проведении Открытого конкурса Комитетом был нарушен Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Общество просит выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы Заявителя, возражения ООО «СЕВЕРОМОРСКЖИЛКОМХОЗ», исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

В статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа. Это - действия (бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Порядок и правила организации и проведения торгов, порядок заключения договоров определяются правовыми актами различного уровня.

При рассмотрении жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции исследуется порядок организации и проведения торгов, заключения договора. При этом исследуются нормы, которыми регулируется такой порядок. Комиссия антимонопольного органа рассматривает вопрос о нарушении норм законодательства, регламентирующих проведение торгов.

Необходимым условием является установление нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров, установленных федеральными законами и иными правовыми актами.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила).

В целях реализации Правил Комитетом на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Открытого конкурса, а также конкурсная документация.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления

многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги).

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: 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 3 апреля 2013 г. № 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.

Комиссия Мурманского УФАС России установила, что перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома установлен в приложении №2 к конкурсной документации.

Согласно подпункту 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 августа 2006 г. № 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.

Комиссия Мурманского УФАС России установила, что перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса установлен в приложении №3 к конкурсной документации.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме предусмотрен постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее – Постановление №290).

Так абзацем пять пункта 9 Постановления №290 предусмотрены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

Установлено, что в приложении №2 к конкурсной документации указан такой вид услуги как контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины) (пункт 1.1).

Таким образом, в конкурсной документации предусмотрен такой обязательный вид услуги как контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины).

При этом в пункте 4 приложения №3 к конкурсной документации указан дополнительный вид работ: установка, ремонт доводчиков на входных дверях подъезда, что соотносится с пунктом 13 Постановления №290 - работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Абзацем три пункта 3 Постановления №290 предусмотрены работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней - касается конструктивных элементов дома.

Данные виды работ указаны в пункте 1.1 (фундамент) в приложении №2 к конкурсной документации.

Заявитель в обоснование своих доводов по данному пункту Постановления №290 ссылается на пункт 9 приложения №3 к конкурсной документации - частичный ремонт и восстановление разрушенных участков бортовых камней (5 м), однако, такой вид работ включен в перечень дополнительных работ, услуг и не касается конструктивных элементов дома.

В соответствии с абзацем 5 пункта 24 Постановления №290 предусмотрены работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.

Представитель Организатора торгов пояснил, что при формировании конкурсной документации специалистами Комитета был произведен визуальный осмотр общего имущества МКД №5;6;7;8 по результатам которого было установлено, что

урны предназначенные для сбора бытового мусора отсутствуют. На основании вышеизложенного произвести расчет стоимости на 1мкв. общей площади для данных МКД являлся бы не обоснованным.

Услуга в соответствии с абзацем пять пункта 24 Постановления №290 «очистка от мусора урн, установленных возле подъезда» не была включена в связи с тем, что фактически урны возле подъездов МКД отсутствуют.

Установлено, что пунктом 10 перечня дополнительных услуг и работ в приложении 3 к конкурсной документации предусмотрено устройство площадок для отдыха скамейка, урна и соответственно пунктом 11 перечня дополнительных услуг и работ предусмотрено очистка от мусора урн.

Также согласно пояснениям представителя Комитета, уборка контейнерных площадок не включена в перечень обязательных и дополнительных видов работ, поскольку согласно актам обследования контейнерная площадка не входит в общее имущество многоквартирного дома, а стоит на муниципальном земельном участке.

В соответствии с письменными пояснениями Комитета, согласно кадастровой карте общая площадь земельного участка (с учетом застроенных участков) дома № 5 по ул. Елькина составляет - 2500 кв.м, а в конкурсной документации указана площадь земельного участка дома № 5 по ул. Елькина - 1988,80 кв.м (без учета застроенных участков) для того, чтобы выделить уборочную площадь незастроенного земельного участка. Площадь застройки здания составляет - 511,20 кв.м. Аналогичный расчет был применен к каждому МКД, указанному в конкурсной документации.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «СЕВЕРОМОРСКЖИЛКОМХОЗ» на действия Комитета по развитию городского хозяйства Администрации ЗАТО г. Североморск (далее – Организатор торгов, Комитет) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение: 270818/8575436/01 необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Мурманского УФАС России:

И.Н. Попова

Члены комиссии

Мурманского УФАС России:

К.Ф. Воронина

Н.М. Фирсова