

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 24983
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 27.12.2017

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;

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Хоменко Ю.К. – специалист 1 разряда отдела контроля за рекламной деятельностью Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Королев Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 041217/3512612/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 05.12.2017 № 102/Д; 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 многоквартирными домами, 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», 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 доводу жалобы в Конкурсной документации установлены единые перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (далее – Перечень обязательных работ, Перечень дополнительных работ)

на все многоквартирные дома (12 штук), при этом многоквартирные дома различны по характеристикам, а именно, имеют разное количество квартир, подъездов и площади земельных участков. По мнению Заявителя, указанные перечни должны быть составлены в отношении каждого многоквартирного дома отдельно.

Согласно позиции Организатора торгов многоквартирные дома, являющиеся объектом Конкурса (далее – Многоквартирные дома), однотипные, в связи с чем, отдельное составление Перечней обязательных и дополнительных работ на каждый Многоквартирный дом не требуется.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 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 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.

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса включает в себя, в том числе 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 13.04.2006 № 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.

Перечни обязательных и дополнительных работ, согласно Конкурсной документации, поименованы как «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса» и «Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса» соответственно.

Комиссией осмотрены акты о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, согласно которым, Многоквартирные дома, включенные в единый лот Конкурса, различны по количеству квартир, подъездов и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников.

Следовательно, Многоквартирные дома отличаются по конструктивным и техническим параметрам.

Так как Перечни обязательных и дополнительных работ определяются исходя из особенностей Многоквартирных домов, то и сами обязательные и дополнительные работы (услуги) не могут быть идентичны вследствие конструктивных различий.

В силу подпунктов 4 и 4(1) пункта 41 Правил, Перечни обязательных и дополнительных работ могут отличаться, в связи с чем, указание в Перечнях обязательных и дополнительных работ конкретного Многоквартирного дома или нескольких домов обязательно.

Перечень обязательных работ содержит такие работы как: «Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций многоквартирных домов» и «Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме».

Перечень дополнительных работ содержит следующие работы: «Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций многоквартирного дома» и «Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме».

Таким образом, невозможно установить к какому конкретно Многоквартирному дому относятся указанные Перечни обязательных и дополнительных работ.

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 Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Королев Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

А.Б. Прохоров

Ю.К. Хоменко

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.