

1. АО «ВК Комфорт»

ул. Новорязанская, д. 4, стр. 1, Москва, 107078

2. Управа Бескудниковского района города Москвы

б-р Бескудниковский, д. 16А, Москва, 127474

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2077/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.09.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия),

при участии представителей:

от заявителя - АО «ВК Комфорт»,

от организатора торгов - Управы Бескудниковского района города Москвы,

рассмотрев жалобу АО «ВК Комфорт» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Управы Бескудниковского района города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Москва, Бескудниковский р-он, мкр. 5, кор. 8 (реестровый № 080617/2628247/01) (далее - Конкурс),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении

Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Заказчика выразилось в нарушении порядка проведения процедуры Конкурса.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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» (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление Правительства № 75).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

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

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Официальный сайт) 08.06.2017 размещено извещение о проведении Конкурса.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

Заявитель указывает на нарушение Организатором торгов порядка определения победителя.

В соответствии с пунктом 75 Правил проведения конкурса Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно пункту 76 Правил проведения конкурса участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.

В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

В соответствии с пунктом 78 Правил проведения конкурса в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Согласно пункту 4 Правил проведения конкурса, при проведении конкурса Организатор торгов должен руководствоваться принципами, в том числе, принципом добросовестной конкуренции.

На основании подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса 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 № 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.

Таким образом, утверждаемая организатором конкурса конкурсная документация, должна содержать в себе перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включающий требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

В соответствии с пунктом 76 Правил проведения конкурса участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Положения вышеназванных норм позволяют сделать вывод о том, что победителем конкурса признается участник, сделавший предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Совокупное толкование вышеназванных положений Правил проведения конкурса позволяет сделать вывод о том, что изменение стоимости дополнительных работ и услуг, предлагаемой участниками конкурса, должно производиться за счет увеличения/улучшения предлагаемых участником требований к работам, которые в соответствии с утвержденным в документации перечнем дополнительных работ и услуг являются изменяемыми показателями.

Изучив представленные на заседание документы, Комиссия установила следующее.

Согласно итоговому протоколу, составленному Организатором торгов при проведении Конкурса, а именно: протоколу оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 01.09.2017 № 3, участником Конкурса ГБУ «Жилищник Бескудниковского района» была подана заявка на участие в Конкурсе с предлагаемой стоимостью дополнительных работ 100 000,00 рублей в год, предложением по качеству дополнительных работ. Заявителем также была подана заявка на участие в Конкурсе с предлагаемой стоимостью дополнительных работ 110 000,00 рублей в год, однако данное предложение не было принято Организатором торгов ввиду необоснованного увеличения стоимости дополнительных работ.

Таким образом, действия Организатора торгов по непринятию заявки АО «ВК Комфорт» противоречат пункту 76 Правил проведения конкурса.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, предложение ГБУ «Жилищник Бескудниковского района» составило 100 тысяч рублей, что соответствует требованиям Конкурсной документации. Кроме того, участником ГБУ «Жилищник Бескудниковского района» также было сделано предложение по качеству работ и услуг.

Согласно Перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Конкурсной документации Организатором торгов установлена, в том числе следующая периодичность выполнения работ и оказания услуг:

- контроль качества воды - 1 раз в год;
- проведение тепловизионного обследования фасада МКД - 1 раз в год;
- проведение независимой экспертизы технического состояния лифтов и лифтового оборудования - 1 раз в год.

Таким образом, Организатором торгов установлена периодичность выполнения дополнительных услуг, не

подлежащая изменению со стороны участников Конкурса.

Между тем, Комиссия считает необходимым отметить тот факт, что указанный перечень и периодичность выполнения дополнительных работ и услуг не отвечает целям и задачам проведения Конкурса.

Кроме того, в приведенном перечне дополнительных работ и услуг отсутствуют сведения относительно качества выполнения указанных работ и услуг, что противоречит требованиям подпункта 4(1) пункта 41 Постановления № 75.

Таким образом, Организатором торгов было принято предложение участника ГБУ «Жилищник Бескудниковского района», включающее предложение по качеству работ и услуг, при условии отсутствия в составе Конкурсной документации сведений относительно качества выполнения дополнительных работ и услуг.

При этом необходимо отметить, что по своей правовой природе перечень дополнительных работ и услуг является перечнем, закрепляющим проведение определенных работ или оказания услуг, не необходимых в силу закона и улучшающих бытовые условия в многоквартирном жилом доме, то есть делающие такое проживание более комфортным по сравнению с нормативными показателями.

Организатор торгов фактически установил в названной документации перечень дополнительных работ, который исключительно формально учитывает дополнительные потребности жильцов, а также установил требуемую периодичность их выполнения без учета реальной необходимости в них.

Кроме того, установление подобного перечня ведет к тому, что участники Конкурса в любом случае не могут конкурировать между собой по качественным характеристикам таких работ, поскольку, например, нельзя предложить более качественную диагностику воды, состояния лифтов и прочего, поскольку в любом случае такие работы должны выполняться в строгом соответствии с требованиями нормативных и руководящих актов в области безопасности эксплуатации зданий и сооружений.

При этом следует отметить, что перечень дополнительных работ, предложенный Организатором торгов, по своей сути никоим образом не расширяет перечень обязательных работ, и не предоставляет возможности претендующим на право получения такого дома в управление компаниям, сделать свое конкурентное предложение по характеристикам данных работ, как того требуют Правила.

На основании вышеизложенного, Комиссия приняла решение о признании довода жалобы Заявителя в части нарушения Организатором торгов порядка определения победителя Конкурса обоснованной.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 4(1) пункта 41, пункта 76 Правил проведения конкурса.
3. Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать, в связи с выдачей предписания в рамках дела от 03.08.2017 №1-00-2069/77-17.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.