

ООО «МСК-Групп»

Малая Калужская ул., д. 15, стр. 16, эт. 3,

пом. XIII, комн. 20, г. Москва, 119071

Префектура ТиНАО города Москвы

Сосненский Стан ул., д. 4, пос. Коммунарка, п.

Сосненской, г. Москва, 108814

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-16446/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

01.10.2020 г. Москва

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

Заместителя председателя Комиссии:

при участии представителя Префектуры ТиНАО города Москвы посредством видеоконференцсвязи,

в отсутствие представителя ООО «МСК-Групп», извещенного надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 29.09.2020 № ПО/53798/20;

рассмотрев жалобу ООО «МСК-Групп» (далее также — Заявитель, Общество) на действия Префектуры ТиНАО города Москвы (далее также — Организатор торгов)

при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, п. Московский, ул. Радужная, д. 14, корп. 4 (извещение № 030920/3202277/01, лот № 1) (далее — Конкурс, Торги),

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

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов не верно определены размеры обеспечения заявки на участие в Конкурсе, обеспечения исполнения обязательств по договору.

Представитель Организатора торгов против удовлетворения жалобы возражал, представил испрашиваемые документы по спорной процедуре.

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», 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).

03.09.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении Конкурса www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) размещено извещение о проведении Конкурса.

Из доводов жалобы следует, что Организатором торгов неверно осуществлен расчет площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, подлежащего управлению по результатам проведения Торгов, в свою очередь, некорректный расчет соответствующей площади повлек за собой неправильный расчет обеспечительных платежей.

В соответствии с техническими характеристиками МКД, указанными в акте о состоянии общего имущества, площадь жилых помещений (общая площадь квартир) без учета лоджий, балконов и т.п. составляет 8 700,9 кв.м.; площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) составляет 266,9 кв.м. Аналогичные площади жилых и нежилых помещений МКД указаны в Извещении о проведении Конкурса.

Таким образом, общая площадь жилых (без учета лоджий, балконов и т.п.) и нежилых (не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) помещений МКД составляет:

$$8\,700,9 + 266,9 = 8\,967,8 \text{ кв.м.}$$

В соответствии с пунктом 14 Правил размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

В соответствии с пунктом 7 Извещения о проведении Конкурса размера платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен в размере 34,64 рублей за кв.метр/месяц (НДС не облагается).

Исходя из установленных данных, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе рассчитывается по формуле:

$$0,05 * (34,64 * 8\,967,8) = 0,05 * 310\,644,592$$

и должен составлять 15 532,2296 руб. (с учетом округления — 15 532,23 руб.).

Пунктом 10 **Извещения о проведении Конкурса** установлен размер обеспечения заявки на участие в конкурсе (руб., НДС не облагается): лот № 1 – 15 532,23 руб.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что размер обеспечения заявки определен и установлен Организатором торгов верно, что свидетельствует о несостоятельности довода жалобы Заявителя в указанной части.

Вместе с тем на заседании Комиссии представитель Организатора торгов отметил, что по запросу ООО «МСК-Групп» от 24.09.2020 Префектурой ТиНАО города Москвы были предоставлены разъяснения оспариваемых положений Конкурсной документации, которые, в свою очередь, размещены Организатором торгов на Официальном сайте в установленный Правилами срок.

Также в жалобе Заявитель указывает на необходимость изменения размера обеспечения обязательств по договору, ввиду расчета такого размера на основании неправильных данных.

В пункте 16 **Извещения о проведении Конкурса** (в оспариваемой Заявителем редакции от 03.09.2020) установлен размер обеспечения исполнения обязательств управляющей организации по договору управления многоквартирным домом (руб., НДС не облагается) по лоту № 1 – 1 048 045,26 руб.

В соответствии с пунктом 8.3.2 Конкурсной документации размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

где:

- размер обеспечения исполнения обязательств;

K - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

- размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Необходимо отметить, что, приведенный Заявителем в жалобе, расчет общей площади МКД имеет арифметическую ошибку ($8\ 700,9 + 266,9 = 8\ 975,9$), из чего следует, что последующие расчеты размеров обеспечения заявки и обязательств

по договору определены ООО «МСК-Групп» неверно.

Иных доказательств, свидетельствующих о неверном установлении Организатором торгов размера обеспечения исполнения договора, Заявителем не представлено.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что доводы жалобы Заявителя не нашли своего фактического подтверждения, в связи с чем признаются необоснованными.

Вместе с тем на заседании Комиссии представитель Организатора торгов отметил, что им в инициативном порядке (до момента поступления в его адрес уведомления Московского УФАС России от 29.09.2020 № ПО/53798/20) были внесены изменения в части размера обеспечения договорных обязательств, при этом внесение изменений никак не связано с указанными в жалобе Заявителя доводами.

Так, Организатор торгов указал, что при публикации извещения о проведении открытого конкурса, а также для разработки конкурсной документации организатором торгов использовалась информация, направленная Администрацией поселения Московский (далее - Администрация) в рамках межведомственного взаимодействия.

В ходе проведения Организатором торгов проверки информации выяснилось, что при расчете размера обеспечения исполнения обязательств Администрацией использованы неактуальные тарифы и нормативы. В связи с чем в соответствии с пунктом 50 Правил Организатором торгов по собственной инициативе 28.09.2020 внесены изменения в конкурсную документацию, а также продлен срок приема заявок. Согласно уточненному расчету размер обеспечения исполнения обязательств по договору составляет 559 760, 31 руб.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные на размещение Конкурса письмом Московского УФАС России от 29.09.2020 № ПО/53798/20.

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

