ООО «УК Экострой»

ул. Гольяновская, д. 3А, корп. 3,

г. Москва, 105094

Управа района Южное Медведково г. Москвы

Ясный проезд, д. 17,

г. Москва, 127081

ООО «Торговая группа»

ул. Дербеневская, д. 9,

г. Москва, 115114

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-10712/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

26.09.2019 г. Москва

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

Председателя Комиссии:

<...>,

членов Комиссии:

<...>,

<...>,

в присутствии представителей:

от Управа района Южное Медведково г. Москвы: **<...>**,

от ООО «Торговая группа»: **<...>**,

в отсутствие ООО «УК Экострой» (извещено надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 24.09.2019 № ПО/49167/19);

рассмотрев жалобы ООО «УК Экострой» (далее также — Заявитель, Общество) на действия Управы района Южное Медведково г. Москвы (далее также — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирными домами, (извещения № 270819/2182715/01, 270819/2182715/02) (далее — Конкурсы),

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 Конкурсов.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора выразилось в нарушении порядка проведения Конкурсов в именно:

1. Установлении требований о нотариальном заверении документов, представляемых в составе заявки;

2. Неправомерное исключение из расчетов по содержанию многоквартирного дома ставки на услуги по обращению с твердыми отходами;

3. Организатором торгов при расчете годовой платы за содержание и ремонт общего имущества не учтена площадь жилых помещений, не входящих в состав общего имущества.

Представитель Организатора торгов против удовлетворения жалобы возражал, представил испрашиваемые документы по спорным процедурам.

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).

В связи с тем, что доводы жалоб по каждому из Конкурсов являются идентичными, обстоятельства будут изложены на примере конкурса с извещением № 270819/2182715/01 (далее - Конкурс).

27.08.2019 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении Конкурса www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) размещено извещение о проведении Конкурса. Датой окончания подачи заявок определено 15.10.2019, датой подведения итогов Конкурса — 17.10.2019.

Заявитель оспаривает установление в Конкурсной документации требований о нотариальном заверении документов, представляемых в составе заявки на участие в Конкурсе.

Согласно пункту 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;
- фамилию, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;
- номер телефона;
- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;
- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;
- реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

- документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;
- копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;

4) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, предусмотренное пунктом 52 Правил.

Требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил, не допускается (пункт 54 Правил).

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что согласно подпункту 2 пункта 53 Правил участником в составе своей заявки должны быть представлены документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов.

Следовательно, Организатор торгов считает, что им не установлено требование о представлении дополнительных документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил.

Комиссия оценивает доводы Организатора торгов критически в связи с тем, что требование о нотариальном заверении участниками документов в заявки не соответствует принципам проведения конкурса, установленным в пункте 4 Правил.

Так, согласно пункту 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1.
    1.

        1. создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

        2. добросовестная конкуренция;

        3. эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

1.
    1.

        4. доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Нотариальное заверение документов заявки является платной услугой, что налагает на потенциальных участников дополнительные финансовые расходы и расценивается Комиссией как фактор ограничения конкуренции.

Таким образом, Комиссия признает данный довод жалобы обоснованным и устанавливает в действиях Организатора торгов нарушение принципов, закрепленных в пункте 4 Правил.

Согласно доводам Заявителя Организатор торгов вводит в заблуждение претендентов на участие в Конкурсе о действительном размере платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Так, представитель Организатора торгов пояснил, что в Конкурсе ставка на дом 29,04, применяемая в г. Москве, ставка на мусор 2,34 установлена пунктом 5.2 Порядка проведения эксперимента по обращению с твердыми бытовыми отходами и крупногабаритным мусором, образующимися в многоквартирных домах, расположенных на территории Юго-Западного административного округа города Москвы, утвержденному постановлением Правительства г. Москвы от 13.09.2012 № 485-ПП (далее — Порядок).

Согласно пункту 4.2 Порядка участниками эксперимента являются управляющие компании, получающие в установленном порядке субсидии, добровольно подписавшие соглашение и представившие его в ГКУ «Мосэкопром» в установленном порядке.

Как указано в перечне работ и услуг ставка по обслуживанию составляет 26,7 рублей на 1 кв. м, что соответствует 29,04 (ставка на дом) минус 2,34 рублей (используемая при определении стоимости работ на вывоз мусора), так как вывоз мусора в г. Москве осуществляется централизованно организацией, определенной на основании результатов конкурса.

При этом начальный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, с которого начнется пошаговое снижение, указан в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющийся объектом Конкурса — 1 802 314, 08 рублей в год.

Кроме того, в соответствии с пунктом 5.2 Порядка Размер субсидии, предоставляемой в установленном порядке управляющим компаниям за счет средств бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, **подлежит уменьшению на стоимость работ по обращению с отходами**, образующимися в многоквартирных домах, расположенных на территории Юго-Западного административного округа города Москвы.

Представитель Организатора торгов также пояснил, что независимо от участия в эксперименте управляющим организациям в ЮЗАО г. Москвы не предоставляется субсидия на содержание и ремонт общего имущества на сумму стоимости работ по обращению с отходами во избежание необоснованных расходов бюджетных средств.

Заявителем не представлено доказательств, подтверждающих довод о

необходимости включения в размер платы за содержание и ремонт общего имущества суммы за услуги по обращению с отходами.

Комиссия, изучив представленные в материалы дела доказательства, проходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы Заявителя.

Заявителем в своей жалобе заявлен довод о правомерности установления Организатором торгов конкретных тарифов за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах без учета площади жилых помещений, не входящих в состав общего имущества.

Кроме того, с соответствии с Пунктами 4.3.1.9, 4.3.2.21 Положения о Государственной жилищной инспекции г. Москвы, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2011 № 336-ПП, Мосжилинспекция осуществляет региональный государственный жилищный надзор за соблюдением органами государственной власти г. Москвы установления размера платы за содержание жилого помещения и обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы.

Указанный довод жалобы Комиссия оставляет без рассмотрения, поскольку разрешение поставленного Заявителем вопроса не относится к компетенции антимонопольного органа в размках возложенных на него полномочий в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. **Признать жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса частично обоснованной, в части правомерности расчета тарифов за содержание и текущий ремонт общего имущества — оставить без рассмотрения.**
2. **Установить в действиях Организатора торгов нарушения пунктов 4 Правил.**
3. **Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленного нарушения.**

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

Председатель Комиссии: **<...>**

Члены Комиссии: **<...>**

<...>

ООО «УК Экострой»

ул. Гольяновская, д. 3А, корп. 3,

г. Москва, 105094

Управа района Южное Медведково г. Москвы

Ясный проезд, д. 17,

г. Москва, 127081

ООО «Торговая группа»

ул. Дербеневская, д. 9,

г. Москва, 115114

1. **ПРЕДПИСАНИЕ**

по делу № 077/07/00-10712/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

26.09.2019 г. Москва

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

Председателя Комиссии:

<...>,

членов Комиссии:

<...>,

<...>,

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 26.09.2019 по делу № 077/07/00-10712/2019,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Южное Медведково г. Москвы **(далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные** при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирными домами, (извещения № 270819/2182715/01, 270819/2182715/02) (далее — Конкурсы)**, а именно:**

1. **Организатору торгов отменить протоколы. составленные в ходе проведения Конкурсов.**
2. **Организатору торгов вернуть участникам закупочной процедуры ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсах.**
3. **Организатору торгов внести изменения в Конкурсные документации с учетом решения Комиссии от 26.09.2019 по делу № 077/07/00-10712/2019.**
4. **Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Конкурсах таким образом, чтобы он составлял не менее 15 (Пятнадцати) дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсные документации до даты окончания приема заявок.**
5. **Организатору торгов назначить новые даты окончания подачи заявок, даты рассмотрения заявок, даты подведения итогов Конкурсов.**
6. **Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.**
7. **Организатору торгов надлежит исполнить настоящее предписание в срок до 29.11.2019.**
8. **Организатору торгов об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 06.12.2019 с приложением подтверждающих документов.**

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания

антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии: **<...>**

Члены Комиссии: **<...>**

<...>