

РЕШЕНИЕ

05 августа 2015 г.
Новосибирск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе «...», рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «АТЛАНТ» (далее – ООО «СК «АТЛАНТ») на действия организатора торгов Департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска по проведению торгов в форме открытого конкурса на право заключения договора на выполнение комплекса работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов города Новосибирска по адресам: ул. Героев Труда, 12, ул. Тружеников, 14,

в отсутствие представителей заявителя – ООО «СК «АТЛАНТ» (уведомлено надлежащим образом),

в присутствии представителей:

организатора торгов – Департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска: «...»,

Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области: «...»

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «СК «АТЛАНТ» на действия организатора торгов Департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска по проведению торгов в форме открытого конкурса на право заключения договора на выполнение комплекса работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов города Новосибирска по адресам: ул. Героев Труда, 12, ул. Тружеников, 14.

Заявитель сообщает следующее.

Заказчиком/организатором торгов было опубликовано Извещение и документация о проведении конкурса по двум лотам:

ЛОТ № 1. Право заключения договора на выполнение комплекса работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Героев Труда, 12 собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора в целях реализации региональной программы

капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, утверждённой постановлением Правительства Новосибирской области от 27.11.2013 № 524-п "Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2014-2038 годы", во исполнение краткосрочного (сроком на три года) плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, утверждённого постановлением Правительства Новосибирской области от 14.07.2014 № 266-п.

ЛОТ № 2. Право заключения договора на выполнение комплекса работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тружеников, 14 собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора в целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, утверждённой постановлением Правительства Новосибирской области от 27.11.2013 № 524-п "Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2014-2038 годы", во исполнение краткосрочного (сроком на три года) плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, утверждённого постановлением Правительства Новосибирской области от 14.07.2014 № 266-п.

Начальная (максимальная) цена договора подряда:

ЛОТ № 1 – 850 189 (восемьсот пятьдесят тысяч сто восемьдесят девять) рублей 80 копеек;

ЛОТ № 2 – 1 067 196 (один миллион шестьдесят семь тысяч сто девяносто шесть) рублей 29 копеек.

Заявитель считает, что размещение заказа проводится с нарушением действующего законодательства.

Согласно пунктам 3.1.2, 3.2 Проекта договора Фонд вправе осуществлять промежуточные платежи за фактически выполненные работы в размере не более 80 % от стоимости работ по настоящему Договору. Цена Договора включает в себя наряду со стоимостью работ полный перечень расходов Исполнителя, связанных с выполнением работ на условиях Договора, в том числе расходы на разработку проектно-сметной документации и проведение ее экспертизы, расходы по приобретению материалов, оборудования, конструкций, доставке материалов, оборудования конструкций до места выполнения работ, расходы на погрузочно-разгрузочные работы, транспортные расходы, расходы на техническую инвентаризацию (паспортизацию) Объекта и прочие накладные расходы, включая командировочные расходы для иногородних Исполнителей, а также уплату всех налогов (включая НДС), сборов, пошлин, отчислений и других обязательных

платежей которые подлежат уплате Исполнителем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Перечисление денежных средств за выполненные работы производится Фондом на основании подтверждения Технического заказчика не позднее 31 декабря 2016 года.

Заявитель считает, что Заказчиком неправомерно установлен окончательный срок оплаты на 31 декабря 2016 года, в то время как окончание работ установлено на этот год. Данное условие сужает круг потенциальных участников.

В своих возражениях на жалобу Департамент энергетике, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска сообщил следующее.

1. В соответствии со статьей 190 ЖК РФ финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, обеспечивает региональный оператор

Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

В то же время региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами (статья 191 ЖК РФ).

В настоящее время оплата услуг по договору подряда производится сразу же после выполнения требований, предусмотренных разделом 4 договора, то есть после согласования Фондом акта выполненных работ (пункт 4.6. договора).

Согласно статье 185 ЖК РФ объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

Следовательно, устанавливать условия оплаты в договоре в части промежуточных платежей, срока оплаты, аванса или отсутствие его - это право регионального оператора. К тому же, для регионального оператора на каждый год устанавливаются лимиты, которые он вправе израсходовать на оплату работ (статья 185 ЖК РФ). Необходимо заметить, что принцип свободы договора (статья 421 ГК РФ) не нарушается.

2. Действующим законодательством не ограничен срок действия договора на выполнение работ по капитальному ремонту и срок осуществления оплаты в рамках исполнения региональной программы по капитальному ремонту.

Во-первых, по сложившейся практике исполнители по договору, как правило, не успевают в срок выполнить работы.

Во-вторых, оплата по договору состоит из денежных средств, поступающих из бюджета города, бюджета области, федерального бюджета и средств собственников помещений в многоквартирных домах.

3. Условия, указанные в пункте 3.1.2. и пункте 3.2. ни в коей мере не сужают круг потенциальных участников, так как по схожим торгам с идентичными условиями в договоре уже проведены торги и выявлены победители, а по некоторым торги находятся еще в стадии рассмотрения и оценки заявок.

Так, для примера можно привести следующие торги, которые по состоянию на 03.08.2015 года уже состоялись:

1) Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе на выполнение комплекса работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов города Новосибирска от 30.07.2015 года по объектам:

ЛОТ № 1 - г. Новосибирск, ул. 2-я Шевцовой, 30

ЛОТ № 2 - г. Новосибирск, ул. Аэропорт, 20

ЛОТ № 3 - г. Новосибирск, ул. Аэропорт, 21

ЛОТ № 4 - г. Новосибирск, ул. Аэропорт, 23

ЛОТ № 5 - г. Новосибирск, ул. Ботаническая, 29

ЛОТ № 6 - г. Новосибирск, ул. Ботаническая, 33

ЛОТ № 7 - г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 63

ЛОТ № 8 - г. Новосибирск, ул. Магаданская, 5

2) Торги по объектам:

ЛОТ № 1 - г. Новосибирск, ул. Владимировская, 4

ЛОТ № 2 - г. Новосибирск, ул. Владимировская, 6,

ЛОТ № 3 - г. Новосибирск, Владимировский спуск, 2

ЛОТ № 4 - г. Новосибирск, ул. Ленина, 13

ЛОТ № 5 - г. Новосибирск, ул. Ленина, 55

ЛОТ № 6 - г. Новосибирск, ул. Советская, 13

ЛОТ № 7 - г. Новосибирск, ул. Урицкого, 12

проведены в 11:30 утра 03.08.2015г., зафиксировано по 2-3 претендента на каждый лот.

Таким образом, очевидно, что принцип конкуренции среди участников (претендентов) по выполнению работ по капитальному ремонту многоквартирных домов существует, права и законные интересы участников (претендентов) не нарушены.

3. Также сообщаем, что в соответствии с конкурсной документацией (раздел 2, пункт 13.1.) торги были проведены в 09:15 30.07.2015 года. Уведомление Новосибирского УФАС России было получено по факсу 30.07.2015 года в 10:54 утра.

По окончании срока подачи заявок на участие в торгах не было подано ни одной заявки. Торги признаны несостоявшимися в соответствии с пунктом 40 постановления Правительства Новосибирской области от 15.05.2014 года № 200-П.

4. Департамент выступает как технический заказчик при проведении торгов и заключении договоров на выполнение работ по капитальному ремонту в соответствии с договором № 12 от 25.08.2014 года о передаче функции технического заказчика.

В рамках исполнения указанного договора региональным оператором был утвержден и согласован проект договора на выполнение работ по капитальному

ремонту, который является приложением к конкурсной документации. При этом данный проект договора на выполнение работ был разработан согласно действующим нормам ЖК РФ, ГК РФ.

Департамент считает, что доводы заявителя направлены на принуждение другой стороны по договору через контролирующий орган власти изменить условия договора в интересах заявителя.

Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области в своих возражениях на жалобу сообщил следующее.

Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (далее - Фонд) наделен полномочиями регионального оператора, осуществляющего деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - МКД) на территории Новосибирской области (единственный региональный оператор) постановлением Правительства Новосибирской области от 13.11.2013 года № 490-п (в редакции постановления Правительства Новосибирской области от 30.12.2013 года № 617-п).

На основании статей 178, 180 ЖК РФ, статей 17-18 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 года № 360, региональный оператор осуществляет функции по аккумулированию взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в МКД, осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансирует расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, иные функции, предусмотренные законодательством.

На основании части 1 статьи 190 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Договором № 12 от 25.08.2015 года, в соответствии с частью 4 статьи 182 ЖК РФ и частью 2 статьи 18 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 года № 360, функции технического заказчика переданы Мэрии города Новосибирска.

Проект договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Проект договора), на заключение которого объявляется конкурс, разработан в соответствии с действующими положениями жилищного и гражданского законодательств РФ и согласован с Фондом.

К договору на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества применяются положения статьи 740 ГК РФ, согласно части 2 которой договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

Условия об оплате выполненных работ изложены в разделе 3 Проекта договора. Одним из условий является срок оплаты, изложенный в пункте 3.2. «Перечисление денежных средств за выполненные работы производится Фондом на основании Подтверждения Технического заказчика не позднее 31 декабря 2016 года». Указанные положения Проекта договора также не противоречат действующему законодательству, поскольку в соответствии с частью 1 статьи 746 ГК РФ оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда.

Таким образом, доводы заявителя о том, что Проект договора содержит неправомерно установленный срок оплаты на 31 декабря 2016 года и размещение заказа производится с нарушением закона, являются несостоятельными, и пункт 3.2. основан на положениях действующего законодательства, что, в свою очередь, не может быть расценено как сужение круга потенциальных участников.

В настоящее время оплата услуг по договору на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме Фондом производится в срок, установленный пунктом 4.6. указанного договора, то есть после согласования Фондом акта выполненных работ.

На основании изложенного полагаем, что в действиях организатора конкурса отсутствуют нарушения действующего законодательства, а жалоба заявителя не подлежит удовлетворению.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или)

выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах утвержден Постановлением Правительства Новосибирской области от 15.05.2014 года № 200-П. При этом указанным порядком не установлено, каким образом определяется условие договора о сроке оплаты выполненных работ. Следовательно, включение в проект договора данного условия заказчиком основывается на принципах свободы договора и определения любых не противоречащих законодательству условий договора, установленных ГК РФ.

Проект договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на заключение которого объявлялся конкурс, соответствует действующим положениям жилищного и гражданского законодательств РФ. Условия об оплате выполненных работ не противоречат действующему законодательству.

Фактически, оплата услуг по договору на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме Фондом производится после согласования акта выполненных работ (пункт 4.6. указанного договора).

Кроме того, данное условие об оплате выполненных работ установлено для всех участников торгов, следовательно, оно не влечет за собой ограничение конкуренции.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «СК «АТЛАНТ» на действия организатора торгов Департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска по проведению торгов в форме открытого конкурса на право заключения договора на выполнение комплекса работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов города Новосибирска по адресам: ул. Героев Труда, 12, ул. Тружеников, 14 необоснованной.