

ООО «УК РОМОС»

142101, Московская область,

г. Подольск, ул. Плещеевская, д. 43А, оф. 5

Префектура ТиНАО г. Москвы

г. Москва, поселение Сосенское, п.
Коммунарка, ул. Сосенский Стан, д. 4.

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-11070/2019 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

10.10.2019

г. Москва

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

Заместителя председателя:

рассмотрев в открытом заседании жалобу ООО «УК РОМОС» (далее - заявитель) на действия Префектура ТиНАО г. Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 090819/3202277/02),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России обратилось ООО «УК РОМОС» с жалобой на действия Префектуры ТиНАО г. Москвы.

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

Заявитель в жалобе ссылается на ненадлежащий порядок проведения конкурса со стороны Организатора торгов, что выразилось в требовании от претендентов в ходе процедуры конкурса называть пошагово с понижением на 0,1% размер платы за содержание и ремонт с точностью, включая 5 знаков после запятой.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представив письменные возражения. Представители Организатора торгов указывают об исчерпывающем соблюдении им при проведении спорных конкурентных процедур нормативных положений, регулирующих соответствующую

деятельность, также об отсутствии какого-либо законодательного запрета требовать от участников конкурса точное значение, предлагаемой ими платы с точностью до 5 знаков после запятой.

Как следует из материалов дела, Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении конкурса по выбору управляющей организации для заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: лот № 1 – г. Москва, п. Сосенское, б-р Скандинавский, д. 4, к. 1; д. 4, к. 2.

В соответствии с протоколом № 3 о проведении конкурса перечень участников конкурса, присутствовавших при проведении конкурса, был следующим:

Номер по порядку	Наименование организации	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей за кв. метр)	Дата и время подачи заявки на участие в конкурсе
1	ООО «ВОЛХОНКА»	33,40656	23.08.2019 12:27
2	ООО «А101-КОМФОРТ»	33,37312	27.08.2019 10:05
3	ООО «УК РОМОС»	-	11.09.2019 09:43
4	ООО «УК ОБЩЕЕ ДЕЛО»	-	16.09.2019 09:50

Также в протоколе указано, что Организатор торгов, рассмотрев предложение ООО «ВОЛХОНКА» в размере 33,37311 руб., пришел к выводу, что указанное предложение не может быть принято, поскольку не соответствует пункту 76 Правил в части пошагового снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процент. При этом заявитель на Комиссии пояснил, что он был не готов к требованию Организатора торгов о подаче ценового предложения с заявленной точностью, в связи с чем не смог выдвинуть свое ценовое предложение и как следствие конкурс завершился практически без реальной конкурентной борьбы между участниками закупки.

Как установлено Комиссией Управления, Организатор конкурса не предусмотрел в конкурсной документации требование о подаче участниками конкурса ценовых предложений с точностью до 5 знаков после запятой.

На заседании Комиссии представитель заявителя в обоснование неправомочности действий организатора торгов указал, что денежная единица РФ состоит из копеек и рублей. Копейка неделима на более мелкие составляющие. Размер платы за содержание и ремонт состоит из рублей и копеек, то есть не более 2-х цифр после запятой. В связи с чем настаивает, что требования Организатора торгов о подаче ценового предложения с точностью до 5 знаков после являются деструктивными, ограничивающими

конкуренцию при проведении торгов.

Комиссия Управления, рассмотрев доводы заявителя, а также возражения заказчика, считает, что предложенное организатором торгов толкование не учитывает предназначение конкурентных процедур, предусмотренных названными Правилами. Специфика проведенной процедуры говорит о том, что Организатором торгов нарушены принципы, установленные подпунктами 3, 4 п. 4 Правил.

Пунктом 4 установлено, что Конкурс проводится на основе следующих принципов:

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

При этом из положений Правил проведения усматривается, что предложение по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения является единственным критерием для определения победителя Конкурса.

Таким образом, от правильного проведения Организатором торгов самой процедуры с соблюдением принципов, установленных п. 4 Правил, зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома.

Подпунктом 3 п. 4 Правил в числе принципов проведения конкурса назван принцип эффективного использования 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.

В свою очередь, с учетом формы конкурентной процедуры (конкурс), Организатором торгов должна быть обеспечена реальная состязательность процедуры для её участников, исключающая возможность выявления победителя на основании формального отказа в принятии ценового предложения с той же точностью, которую определил Организатор торгов.

Кроме того, указанная точность (5 знаков после запятой) не имеет под собой никакого экономического эффекта, а напротив усложняет процедуру проведения Конкурса, поскольку фактически ошибка участника закупки на какой-либо знак после запятой исключает его возможность конкурировать в дальнейшем. Требуемая Организатором торгов точность в подаче ценового предложения не была заранее им предусмотрена в документации, в связи с чем такое требование в момент проведения Конкурса было неожиданным для участников торгов, в связи с чем как следует из протокола только два участника из четырех смогли участвовать в торгах.

В рассматриваемом случае Комиссией при рассмотрении жалобы было установлено, что со стороны Организатора торгов не было создано условий для обеспечения реальной конкуренции, исходя из анализа его действий.

В этой связи Комиссия в действиях последнего также усматривает нарушение п. 4 п. 4 Правил, поскольку Организатором заранее для участников не указан порядок подачи ценовых предложений с точностью до 5 знаков после запятой, а также не представлено пояснений участникам процедуры о размере снижения, которое бы было принято Организатором торгов (что могло быть обеспечено Организатором посредством предоставления участникам торгов правильного пошагового снижения до проведения торгов с необходимой точностью – 5 знаков после запятой).

Как следует из п. 76 Правил, в случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника, сделавшего последнее предложение.

При этом стороны на заседании не оспаривают, что участники торгов делали иные предложения, которые Организатор торгов не принял, поскольку они не соответствовали заранее определенным Организатором (фактически такое несоответствие выразилось в сумме менее 1 копейки).

При таких обстоятельствах действия Организатора торгов, предусмотренные п. 76 Правил, не могут быть признаны состоятельными в контексте требований Правил, поскольку они были не направлены на эффективное использование средств собственников помещений и создание условий реальной конкуренции.

Последнее, в свою очередь, полностью исключает конкурентную борьбу участников Конкурса между собой, необходимость наличия которой подразумевается пунктами 76-78 Правил.

При таких обстоятельствах, проведенная Организатором процедура признана Комиссией, не соответствующей п. 76 Правил как не отвечающая

целям и задачам проведения соответствующей конкурентной процедуры.

С учетом изложенного, доводы Организатора торгов относительно формального соблюдения им положений Правил, не имеют правового значения для разрешения настоящего спора, поскольку принципиальным обстоятельством в контексте доказывания законности действий Организатора торгов является не столько сами конкретные действия, сколько их общая структура и последствия применения, а именно фактическое не обеспечение проведения Конкурса на реально конкурентной основе.

Учитывая приведенные обстоятельства, следует признать, что Конкурс, проведенный Организатором торгов, не отвечает целям его проведения, установленным пп. 3-4 п. 4 Правила проведения Конкурса.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия решила признать жалобу обоснованной.

С учетом изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, п.3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение требований п.п. 3-4 п. 4, п. 76 Правил.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального Кодекса, в Арбитражном суде г. Москвы в течение 3 месяцев с даты его принятия.