

РЕШЕНИЕ

25 апреля 2018 года

г. Новосибирск

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:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И. Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт-сервис» (далее – ООО УК «Комфорт-сервис») на действия администрации Советского района города Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Ивлева, д. 217 стр. (извещение № 190218/2720371/01 на сайте torgi.gov.ru),

в присутствии представителей:

заявителя – директора ООО УК «Комфорт-сервис»: <.....>;

организатора торгов – администрации Советского района города Новосибирска: <.....> (по доверенности от 09.01.2018 года № 4),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО УК «Комфорт-сервис» на действия администрации Советского района города Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Ивлева, д. 217 стр. (извещение № 190218/2720371/01 на сайте torgi.gov.ru).

Заявитель сообщает следующее.

19.02.2018 года администрацией Советского района города Новосибирска (далее - организатор торгов) на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов опубликовано извещение № 190218/2720371/01 (далее - извещение) о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Ивлева, д. 217 стр. (далее-конкурс).

В соответствии с извещением подача заявок на участие в конкурсе осуществляется по адресу: 630090, г. Новосибирск, пр. Академика Лаврентьева, 14, каб. 214, отдел энергетики, жилищного и коммунального хозяйства администрации Советского района города Новосибирска. Дата начала подачи заявок - 26.02.2018 года, дата окончания подачи заявок - 23.03.2018 года, дата проведения конкурса - 30.03.2018 года.

В соответствии с Протоколом № 2 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 30.03.2018 года (на официальном сайте имеет наименование - Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе; далее - протокол № 2) победителем конкурса признано ООО УК «Правый берег».

Податель жалобы не согласен с вышеуказанным протоколом и результатами проведенного конкурса.

По мнению заявителя, конкурс проведен с грубыми нарушениями процессуального характера, позволяющими признать недействительными его результаты. Так в соответствии с пунктом 7.3. раздела 2 конкурсной документации участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

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 (пункт 7.4. раздела 2 конкурсной документации).

Указанный в пункте 7.4 участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и

услуг (пункт 7.5. раздела 2 конкурсной документации).

Однако в рамках оспариваемого конкурса участниками конкурса был предложен одинаковый перечень дополнительных работ и услуг стоимостью 4 080 150,14 рублей.

Стоимость дополнительных работ и услуг определена Приложением № 2 к конкурсной документации и составляет 4 080 150,14 рублей.

При этом, согласно пункту 10 протокола № 2 последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, сделанное участником конкурса, указанным в пункте 9 настоящего протокола (победитель конкурса) составляет: 4 080 150,14 рублей.

В соответствии с пунктом 13 протокола № 2 предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделанное участником конкурса, указанным в пункте 12 настоящего протокола (участник, сделавший предыдущее предложение по наибольшей стоимости) составляет: 4 080 150,14 рублей.

Таким образом, участниками конкурса предоставлен равный перечень дополнительных работ и услуг равной стоимостью.

При таких обстоятельствах конкурсной комиссией принято решение о признании победителя конкурса того участника, который первый по счету зарегистрировал заявку на участие в конкурсе.

На официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов представлен список участников

Наименование	Регистрационный номер	Статус	Причина отказа
ООО Управляющая компания «Советская»	5	Допущен	
ООО Управляющая организация «Комфорт-Сервис»	3	Допущен	
ООО Управляющая компания «Правый берег»	1	Допущен	
ООО «Маяк»	2	Допущен	
ООО Управляющая компания «Краснообск»	4	Допущен	

Первой из зарегистрировавших заявку является ООО Управляющая компания «Правый берег», которая была по этому основанию признана победителем.

Податель жалобы возражает в отношении произведенной организатором торгов процедуры торгов ввиду ее незаконности.

В соответствии с письмом Федеральной антимонопольной службы России от 30.09.2014 года № АЦ/39755/14 сообщается:

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» признан утратившим силу подпункт 5 пункта 41 Правил, в результате чего из состава конкурсной документации, утверждаемой организатором конкурса, исключен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, а также право организатора конкурса самостоятельно определять расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг.

В результате чего при проведении конкретного Конкурса в ряде случаев участник Конкурса предлагает дополнительные работы и услуги по стоимости, превышающей в десятки и сотни раз общей стоимости вносимой жителями многоквартирного дома платы.

В некоторых случаях предлагаемая участником стоимость работ и услуг достигает триллионов рублей и более.

Из системного анализа положений пунктов 76 - 81 Правил ФАС России установлено, что перечень дополнительных работ и услуг, а также предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг представляются участником конкурса самостоятельно.

Таким образом, все участники торгов имеют равные возможности по самостоятельному определению перечня

и стоимости дополнительных работ и услуг, которые они смогут выполнять в процессе управления и содержания многоквартирных домов, при этом ограничения в предложении дополнительных работ и услуг действующим законодательством не предусмотрены.

Дополнительные работы и услуги участник Конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении Конкурса и в конкурсной документации. Иными словами, победитель должен предложить максимум дополнительных работ и услуг за плату, установленную в извещении и подлежащую уплате за общий объем работ и услуг (обязательные и дополнительные). При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам Конкурса и указанных в договорах управления многоквартирным домом, должна быть пересчитана исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам Конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна равняться плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении Конкурса и в конкурсной документации.

Таким образом, победителем Конкурса становится претендент, предложивший большее количество (по стоимости) дополнительных работ и услуг.

В своих возражениях администрация Советского района города Новосибирска сообщило следующее.

Согласно Протоколу № 2 к участию в Конкурсе допущены ООО «Маяк», ООО УК «Краснообск», ООО УК «Правый берег», ООО УК «Советская», ООО «УК Комфорт-сервис».

Стоимость дополнительных работ и услуг определена Приложением 2 к конкурсной документации и составляет 4 080 150,14 руб.

В ходе проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по ул. Ивлева, 217 стр. присутствовали все участники конкурса.

ООО УК «Правый берег», зарегистрировавшее заявку первым, предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг (4 080 150,14 руб.), предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделано ООО «Маяк» и составляет 4 080 150,14 руб.

По итогу всеми участниками конкурса предоставлен равный перечень дополнительных работ и услуг равной стоимостью (предложена наибольшая стоимость дополнительных работ и услуг в размере 4 080 150,14 руб.).

При таких обстоятельствах дела конкурсной комиссией принято решение о признании победителя конкурса участника, который первый зарегистрировал заявку на участие в конкурсе.

Победителем Конкурса объявлено ООО УК «Правый берег», озвучившее предложение по стоимости дополнительных работ и услуг в размере 4 080 150,14 руб., что подтверждается протоколом № 2 от 30.03.2018 года.

Принимая указанное решение, конкурсная комиссия основывалась на следующем.

Согласно положениям статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией (часть 2 статьи 161 ЖК РФ).

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Участие органов местного самоуправления в выборе собственниками квартир многоквартирного дома способа управления им предусмотрено частью 13 статьи 161 ЖК РФ, на основании которой в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи

открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 (далее - Правила проведения открытого конкурса).

Согласно пункту 74 Правил проведения открытого конкурса в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Пунктом 76 Правил проведения открытого конкурса установлено, что 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 настоящих Правил.

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 (пункт 78 Правил проведения открытого конкурса).

Таким образом, руководствуясь Правилами проведения открытого конкурса, а также Проектом Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75», где даны разъяснения, что в случае если несколько участников конкурса, указанных в пункте 78(1) предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, деятельность которого в рамках применения риск ориентированного подхода при осуществлении государственного лицензионного контроля в сфере осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами отнесена на дату проведения конкурса к наименьшей категории риска в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (пункт 78(2)).

Согласно пункту 78(3) в случае если несколько участников конкурса, указанных в пункте 78(2), отнесены к одной категории риска, победителем конкурса признается участник конкурса первым подавший заявку на участие в конкурсе.

Учитывая вышеизложенное, действия администрации Советского района города Новосибирска нельзя признать незаконными.

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

19.02.2018 года администрация Советского района города Новосибирска опубликовала извещение № 190218/2720371/01 на сайте torgi.gov.ru о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Ивлева, д. 217 стр.

Указанный конкурс проводится на основании разрешения на ввод в эксплуатацию № 54-Ru 54303000-9-2018 от 31.01.2018 года в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства от 06.02.2006 года № 75.

В соответствии с Протоколом вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 26.03.2018 года на участие в конкурсе поступило пять заявок: ООО УК «Правый берег», ООО «Маяк», ООО УК «Краснообск», ООО УК «Советская», ООО «УК Комфорт сервис».

Все пять заявок допущены к участию в конкурсе.

Все участники конкурса предложили равный перечень дополнительных работ и услуг стоимостью 4 080 150,14 руб.

В соответствии с Протоколом № 2 от 30.03.2018 года победителем конкурса признано ООО УК «Правый берег», зарегистрировавшее заявку первым.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75

(далее — Правила).

Согласно пункту 75 Правил 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.

В соответствии с пунктом 76 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, 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 13.08.2006 года № 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.

В соответствии с пунктом 2 Правил конкурс - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Таким образом; дополнительные работы и услуги, указываемые участниками в ходе проведения конкурса, подлежат выполнению за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной организатором торгов в конкурсной документации.

Согласно пункту 76 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

При этом стоимость дополнительных работ и услуг (в том числе и наибольшая), которую предлагает участник конкурса, формируется исходя из установленных организатором конкурса стоимости работ и услуг и их периодичности.

Таким образом, участники конкурса должны выбрать дополнительные работы и услуги из перечня, установленного в конкурсной документации в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, с учетом наличия у них производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых и других ресурсов.

Указание участником конкурса перечня дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых превышает максимальную стоимость, установленную организатором торгов, не соответствует требованиям пункта 76 Правил.

В соответствии с пунктом 78 Правил в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Важно отметить, что указанная стоимость исчисляется исходя из стоимости работ и услуг, а также их периодичности, установленных организатором конкурса в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Таким образом, предложения дополнительных работ и услуг, представляемые участниками конкурса, формируются строго из числа установленных в конкурсной документации, а их стоимость отражает суммарную стоимость таких работ и услуг исходя из стоимости каждой дополнительной работы и услуги и периодичности,

установленных организатором конкурса.

При этом Правилами не предусматривается возможность предложения участником конкурса большего перечня, объема либо стоимости дополнительных работ и услуг, их более частую периодичность, не соответствующую конкурсной документации.

Указанная правовая позиция нашла свое отражение в постановлениях Арбитражного суда Московского округа от 12.07.2017 по делу № А40-147601/16, от 12.07.2017 по делу № А40-210998/2016, по делу № А40-196331/2016 от 24.08.2017, постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2009 по делу № А21-10376/2008.

Таким образом ООО УК «Правый берег» правомерно признано победителем.

Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено нарушения организации и проведения торгов в действиях организатора торгов администрации Советского района города Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Ивлева, д. 217 стр. (извещение № 190218/2720371/01 на сайте torgi.gov.ru).

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 Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт-сервис» на действия администрации Советского района города Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Ивлева, д. 217 стр. (извещение № 190218/2720371/01 на сайте torgi.gov.ru) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.