

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414000, г. Астрахань, ул. Шаумяна, 47, а/я 267, тел (851-2) 39-05-80 e-mail: fo30@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ №36-НТ-04-17

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

31 мая 2017 г. г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», созданная приказом руководителя Астраханского УФАС России (далее также — Управление) от 27.01.2015 №31-п (далее – Комиссия), в составе:

председатель комиссии:

<...> - заместитель руководителя-начальник отдела финансовых рынков и рекламы Управления;

члены комиссии:

<...> – начальник отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела товарных рынков и естественных монополий Управления,

в присутствии представителей ООО «УО «Артель» <...> (доверенность от 29.03.2017 № 12) и <...> (доверенность от 29.03.2017 № 13),

в присутствии представителей ООО «Консалтинг» <...> (доверенность от 31.05.2017 № б/н) и <...> (доверенность от 31.05.2017 № б/н),

в присутствии представителя администрации Трусовского района г.Астрахани <...> (доверенность от 09.01.2017 № б/н),

рассмотрев жалобу ООО «УО «Артель» (414041, г. Астрахань, ул. 11-ой Кр. Армии, 15, корп. 1, кв. 63) на действия организатора конкурса – администрации Трусовского района г.Астрахани (414015, г.Астрахань, пл. Заводская, 40) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Астрахань, ул. Дзержинского, д. 58 (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 110417/9171820/01), на основании ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Астраханское УФАС России 28.04.2017 поступила жалоба ООО «УО «Артель» (далее - Заявитель)

на действия конкурсной комиссии организатора торгов – Администрация Трусовского района г.Астрахани (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Астрахань, ул. Дзержинского, д. 58 (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 110417/9171820/01) (далее соответственно – открытый конкурс, Конкурс).

Уведомлением Астраханского УФАС России от 25.05.2017 № 04/3613-AM рассмотрение жалобы было назначено на 31.05.2017 в 14 час. 30 мин.

По мнению Заявителя, Организатором торгов был нарушен порядок организации и проведения открытого конкурса.

Представитель Организатора конкурса возражал против жалобы Заявителя, указав, что действия, совершенные Организатором торгов при организации и проведении Конкурсов, соответствуют требованиям нормативных правовых актов.

Комиссия, заслушав представителей сторон, а также изучив документы, представленные сторонами, установила следующее.

Часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) возлагает на орган местного самоуправления обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 названной статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

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

Постановлением администрации г.Астрахани от 29.05.2012 №4437 функции организатора конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Трусовского района г.Астрахани, возложены на администрацию Трусовского района г.Астрахани.

11.04.2017 на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) было опубликовано извещение № 110417/9171820/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Астрахань, ул. Дзержинского, д. 58 (извещение № 110417/9171820/01 (лот № 1), опубликованное на официальном сайте torgi.gov.ru (далее – Извещение)) и конкурсная документация для его проведения (далее – конкурсная документация).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении

торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения.

Пунктом 37 Правил определено, что извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно Извещению и конкурсной документации дата окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе Организатором определена — 10.05.2017 в 11 час. 00 мин., при том, что такие документы были размещены только 11.04.2017 в 10 час. 47 мин.

Таким образом, в нарушение требований части 2 статьи 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации и пункта 37 Правил фактический срок подачи заявок на участие в Конкурсе составлял 29 календарных дня.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 4 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, в соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);

4.1) наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4.1 пункта 41 Порядка проведения конкурса;

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 Порядка проведения конкурса;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определено, что

собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Проанализировав Извещение, Комиссия установила факт неполного описания Организатором торгов характеристик объекта конкурса, выразившегося в отсутствии в Извещении следующих сведений:

- характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- о количестве квартир, площади жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, видах благоустройства, серии и типе постройки, а также о кадастровом номере (при его наличии) и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);
- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4.1 пункта 41 Порядка проведения конкурса;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;¹
- срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;
- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Предмет договора, заключаемого по результатам открытого конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о площадях нежилых помещений и помещений общего пользования, на которых будут производиться работы (услуги).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о невыполнении Организатором торгов требований подпунктов 3-7, 11 пункта 38 Порядка проведения конкурса.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Комиссия считает необоснованным довод представителей Организатора конкурса о том, что отсутствие необходимых сведений в извещении при условии включения их в текст конкурсной документации не нарушает права потенциальных участников конкурса. Отсутствие в извещении сведений, которые в силу императивных правовых норм должны быть включены в него, существенно нарушает права и законные интересы потенциальных участников конкурса, поскольку именно извещение является тем документом, с которым потенциальные участники конкурса знакомятся в первую очередь и по результатам ознакомления с которым формируют свое мнение относительно участия либо неучастия в конкурсе, в чем и заключается основное назначение извещения о проведении торгов. В данном случае Организатором конкурса не учтено правовое значение извещения о проведении конкурса и сделаны ошибочные выводы о достаточности включения необходимых сведений лишь в конкурсную документацию, в результате чего опубликованный Организатором конкурса в качестве извещения документ фактически не является извещением в смысле, придаваемом ему Правилами.

Также, проанализировав конкурсную документацию, Комиссия установила следующее.

Пунктом 53 Порядка проведения конкурса определено, что 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, 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.

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

Однако в нарушение данного положения Организатором торгов в подпункте «б» пункта 3.3.1.1, 3.3.1.4 конкурсной документации установлено требование к представлению претендентом на участие в Конкурсе в составе своей заявки на участие в Конкурсе нотариально заверенные копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), а также предложения по перечню дополнительных услуг и выполнению работ по содержанию общего имущества.

Такие действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, довод Заявителя об отсутствии правовых оснований у Организатора торгов принятия решения о проведении Конкурса при наличии действующего договора управления рассматриваемым домом № 245, заключенного 18.08.2015 собственником помещений указанного дома — ФГКУ «Пограничное управление ФСБ РФ по Республике Калмыкия и Астраханской области» с ООО «Дом-Сервис» по итогам конкурса, проведенного Администрацией 04.08.2015, не нашел у Комиссии своего подтверждения ввиду того, что на момент размещения Извещения такой договор был расторгнут согласно протоколу общего собрания № 1 от 18.02.2017.

Также Комиссия, проанализировав заявку Заявителя, установила следующее.

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 Правил (пункт 76 Правил).

Так, в Перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по адресу: ул. Дзержинского, д. 58 указано:

Наименование раздела		Перечень работ, материалы	Объем работ		Стоимость работ (рублей), дата их начала и завершения	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1.	Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения	Утепление трубопровода	10	м	3183,52	0,03	от 2 до 5 лет
2.	Ремонт, модернизация внутридомовых	Замена эл. кабеля	15	м	2864,66	0,03	от 2 до 5 лет

	электрических сетей						
3.	Ремонт, замена внутридомового электрооборудования и приборов	Замена эл.лампочек	108	шт	5706,23	0,06	от 2 до 5 лет
		Замена эл.выключателей	54	шт	7647,37	0,08	от 2 до 5 лет
4.	Ремонт системы холодного водоснабжения	Запорная арматура	1	шт	1074,77	0,01	от 2 до 5 лет
5.	Ремонт системы горячего водоснабжения	Утепление трубопровода	10	м	3183,52	0,03	от 2 до 5 лет
	Окраска сетей и устройств ГВС	м	10		9175,97	0,09	от 2 до 5 лет
ИТОГО по работам					32836,04	0,33	

Между тем, в день проведения (16.05.2017) открытого конкурса ООО «УО «Артель» предложило свою стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, при этом изменив единичные расценки на такие работы, установленные Организатором торгов в конкурсной документации, что нарушает требования пункта 76 Правил:

Наименование раздела		Перечень работ, материалы	Объем работ		Стоимость работ (рублей), дата их начала и завершения	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1.	Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения	Утепление трубопровода	70	м	344400	3,56	2 года
2.	Ремонт, модернизация внутридомовых электрических сетей	Замена эл. кабеля	70	м	122500	1,27	5 лет
3.	Ремонт, замена внутридомового электрооборудования и приборов	Замена эл.лампочек	1600	шт	816000	8,43	2 года
		Замена эл.выключателей	65	шт	117520	1,21	2 года
4.	Ремонт системы холодного водоснабжения	Запорная арматура	25	шт	349648,11	3,61	3 года
5.	Ремонт системы горячего водоснабжения	Утепление трубопровода	70	м	344400	3,56	2 года
	Окраска сетей и устройств ГВС	м	70		192500	1,99	5 лет
ИТОГО по работам					2286968,11	23,63	

При указанных обстоятельствах Комиссия признает необоснованными доводы Заявителя о том, что комиссией Организатора торгов были нарушены его права на стадии определения победителя.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» наличие выявленных нарушений Закона о защите конкуренции и Правил в действиях Организатора торгов является основанием для выдачи Администрации обязательного для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УО «Артель» на действия организатора конкурса – администрации Трусовского района г.Астрахани при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Астрахань, ул. Дзержинского, д. 58 (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 110417/9171820/01) обоснованной.
2. Признать администрацию Трусовского района г.Астрахани нарушившей пункты 37, 38, 54 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.
3. Выдать администрации Трусовского района г.Астрахань предписание об устранении допущенного нарушения.
4. Передать материалы, собранные в ходе рассмотрения жалобы Заявителя, должностному лицу Астраханского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

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