

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-351/77-18 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

12.03.2018 г. Москва

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

председателя Комиссии:

<...>ой - заместителя руководителя Московского УФАС России,

членов Комиссии:

<...>а - начальника отдела антимонопольного контроля торгов,

<...>ой - главного специалиста-эксперта отдела административных производств,

при участии:

от ООО «Прайм» - <...>(доверенность от 08.02.2018 № 34),

от Управы района Некрасовка города Москвы - <...> (доверенность от 08.02.2018 б/н),

рассмотрев в открытом заседании жалобу ООО «Прайм» на действия организатора торгов - Управы района Некрасовка города Москвы при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу:

г. Москва, ул. Вертолетчиков, д. 5 корп. 1, д. 7 корп. 1,2, д. 9 корп. 1,2, ул. Недорубова, д. 18, корп. 3 (реестровый № 260717/2241086/01) (далее - Конкурс),

УСТАНОВИЛА:

ООО «Прайм» (далее - Заявитель) обратилось в адрес Московского УФАС России с жалобой на действия Управы района Некрасовка города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении Конкурса.

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 проведения конкурса).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 26.07.2017 размещено извещение о проведении Конкурса.

Жалоба заявителя мотивирована тем, что утвержденная Организатором торгов конкурсная документация не соответствует требованиям Правил проведения конкурсов в части утверждения перечня дополнительных работ.

Представитель Организатора торгов в рамках заседания Комиссии возражений на жалобу не представил.

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту

объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), 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 № 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» (далее - Постановление № 491) 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.

Изучив конкурсную документацию, Комиссия установила, что Организатором торгов утвержден перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса, который не отвечает целям и задачам проведения конкурса.

Так, необходимо отметить, что по своей правовой природе перечень дополнительных работ и услуг является перечнем, закрепляющим проведение определенных работ или оказания услуг, не необходимых в силу закона и улучшающих бытовые условия в многоквартирном жилом доме, то есть делающих такое проживание более комфортным по сравнению с нормативными показателями (более безопасным и т.д.).

При этом из положений Правил проведения конкурса усматривается, что предложение по стоимости выполнения дополнительных работ является единственным критерием для определения победителя конкурса.

Таким образом, от верного и обоснованного установления организатором торгов перечня дополнительных работ (услуг) зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома.

Из совокупного толкования положений подпункта 4(1) пункта 41 и пункта 76 Правил проведения конкурса следует, что при формировании перечня дополнительных работ организатор торгов обязан руководствоваться

Постановлением № 491, иными нормативными правовыми актами, состоянием многоквартирного дома.

Из положений Постановления № 491 усматривается, что им установлены требования к содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, в частности устанавливаются общие критерии состояния имущества многоквартирного жилого дома, и, в отличие от постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (по обязательным работам), определяющие не конкретные виды работ, а фактическую цель выполнения работ (оказания услуг).

В связи с этим перечень дополнительных работ (услуг) должен быть установлен организатором торгов в целях достижения результатов, определенных законодателем в отношении состояния общего имущества многоквартирного жилого дома.

При этом участники конкурса должны в рамках торгов предлагать стоимость выполнения таких работ (оказания услуг), что обуславливает обязанность организатора торгов по формированию данного перечня таким образом, чтобы каждый претендент на основании собственных возможностей сделал качественное предложение, приводящее к увеличению стоимости выполнения таких работ.

В свою очередь, с учетом формы конкурентной процедуры (конкурс), организатором торгов должна быть обеспечена реальная состязательность процедуры для её участников, исключая возможность выявления победителя на основе первенства очередности подачи заявки либо представления равных предложений со стороны одновременно нескольких участников.

Вместе с тем следует признать, что в настоящем случае Организатором торгов данные требования соблюдены не были.

Как следует из Конкурсной документации, Организатор торгов сформировал перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Москва, ул. Вертолетчиков, д. 9 корп. 1 следующим образом (по другим адресам, перечень дополнительных работ и услуг сформирован Организатором торгов аналогичным образом):

№ п/п	Наименование работ и услуг	Кол-во	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)	Качество выполнения работ
Работы, выполняемые для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома:						

1.1.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	50 шт	2 раз(а) в год	154 434,00	1	<p>Качество выполнения работ и услуг должно соответствовать правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным нормативным правовым актам РФ (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы») - Дополнительные требования (сверх установленных техническими нормами и</p>
1.2.	Мытье и протирка дверей мусорных камер, ручек грузочных клапанов	25 шт	4 раз(а) в год	77 217,00	0,5	
1.3.	Уборка чердачного (технический этаж) и подвального (техподполье) помещений	6474 кв м	1 раз(а) в год	123 547,20	0,8	
1.4.	Установка системы обеспечения сохранности общего имущества в МКД и контроля доступа в местах общего пользования и лифтах	1 шт	1 раз	77 217,00	0,5	
2	Прочие услуги:					
		не				

2.1.	Подготовка зданий к праздникам	менее 6 флагов	8 раз(а) в год	61 773,60	0,4	правилами) не предусматриваются.
2.2.	Установка датчиков движения для освещения мест общего пользования МКД	20 шт	1 раз в год	77 217,00	0,5	

Предусмотренная в пункте 1.1 перечня дополнительных работ «Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования» фактически не относится к дополнительным работам, каким-либо образом дополняющим обязательные работы, включенные в условия конкурсной документации (условия содержания общего имущества МКД). Такие работы фактически включены в работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (пункт 23 Конкурсной документации), являясь частью следующих работ:

- Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных маршей, пандусов (периодичность — влажная 5 раз в неделю; сухая 5 раз в неделю);
- Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц и пр. (периодичность — 1 раз в неделю).

Представляется очевидным, что сухая и влажная уборка внутридомовых помещений общего пользования включает в себя также протирку пыли с отдельных элементов этих помещений. При таких обстоятельствах включение подобных работ в состав дополнительных работ в контексте положений Правил проведения конкурса с периодичностью 2 раза в год никоим образом не создает перспективу дополнительных затрат для участников процедуры —

претендентов на исполнение таких работ по заключении договора на управление МКД. Что, в свою очередь, лишает такие работы (такую позицию документации) как основу конкурентного предложения всякого смысла, поскольку любой участник может предложить выполнение таких работ с любой периодичностью без каких-либо сложностей.

Аналогично, такие работы, как «Мытье и протирка дверей мусорных камер, ручек загрузочных клапанов» (периодичность - 4 раза в год), предусмотренные в пункте 1.2 перечня дополнительных работ, фактически охватываются работами по содержанию мусоропроводов, предусмотренными в соответствующем разделе обязательных работ по содержанию МКД («чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и её оборудования» - 1 раз в месяц).

В свою очередь, прочие работы и услуги (раздел 2 перечня дополнительных работ) также не несут какой-либо существенной нагрузки для участников конкурса, с учетом размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений, определенных конкурсной документацией.

Кроме того, организатором торгов не определено каких-либо условий, позволяющих осуществлять контроль за исполнением требований договора, в том числе, соблюдением условий о выполнении дополнительных работ и оказании услуг, не предусмотрена ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение управляющей организацией договорных обязательств.

Данные обстоятельства с учетом незначительной стоимости таких работ/услуг приводят к возможности исполнения рассматриваемого перечня абсолютно любым лицом.

Такой перечень является легкодостижимым и создает ситуацию, когда любая организация в состоянии подать предложение с максимальной стоимостью выполнения названных работ/услуг, и в таких условиях первый участник, сделавший предложение по стоимости дополнительных работ, имеет преимущественную возможность огласить максимальную стоимость таких работ, исключив, тем самым, возможность подачи конкурентоспособных предложений иными участниками конкурсов.

Организатор торгов, установив простой перечень дополнительных работ, выполнение которых фактически является необязательным ввиду отсутствия контроля за их исполнением, тем самым, предусмотрел механизм определения победителя конкурса, устраняющий, по сути, какие-либо условия для реальной конкуренции, сводя конкурентную процедуру к выявлению победителя на основе первенства поданной заявки.

Такой правовой подход нашел свое отражение в актах судов Московского региона, в частности по делам №№ А40-61333/2016, А40-25483/2016.

Так, из конкурсной документации следует, что Организатором торгов установлено следующее требование к качеству выполнения дополнительных работ:

«Качество выполнения работ и услуг должно соответствовать правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным нормативным правовым актам РФ (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы») - Дополнительные требования (сверх установленных техническими нормами и правилами) не предусматриваются».

Таким образом, из материалов дела не следует, что указанный перечень работ составлен Организатором торгов в зависимости от состояния многоквартирного жилого дома и с учетом нормативных правовых актов в области эксплуатации жилищ, санитарного благополучия населения, и, как следствие, у участника конкурса отсутствует возможность формирования своего предложения в отношении качества выполнения таких работ, поскольку, в числе прочего, предполагается безальтернативное соблюдение требований к качеству, установленных в Конкурсной документации.

Учитывая приведенные обстоятельства, следует признать, что установленный Организатором торгов перечень дополнительных работ не отвечает критериям для такого перечня, установленным Правилами 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 частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1.
 1. Признать жалобу заявителя на действия организатора торгов при проведении конкурса обоснованной.
 2. Признать в действиях организатора торгов нарушения требований подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.
 3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано только в судебном порядке в течение трех месяцев.

Председатель Комиссии: <...>а

Члены Комиссии: <...>

<...>а

1.

ПРЕДПИСАНИЕ

**по делу № 1-00-351/77-18 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров**

12.03.2018 г. Москва

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

председателя Комиссии:

<...>ой - заместителя руководителя Московского УФАС России,

членов Комиссии:

<...>а - начальника отдела антимонопольного контроля торгов,

<...>ой - главного специалиста-эксперта отдела административных производств,

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 12.03.2018 по делу № 1-00-351/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Некрасовка города Москвы (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Вертолетчиков, д. 5 корп. 1, д. 7 корп. 1,2, д. 9 корп. 1,2, ул. Недорубова, д. 18, корп. 3 (реестровый № 260717/2241086/01) (далее - Конкурс):

1.
 1. Организатору торгов отменить протокол Конкурса от 19.12.2017 № 3.
 2. Организатору торгов вернуть участникам Конкурса ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсе.
 3. Организатору торгов внести изменения в Конкурсную документацию с учетом решения Комиссии от 12.03.2018 по делу № 1-00-351/77-18.
 4. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Конкурсе таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсную документацию до даты окончания приема заявок.
 5. Организатору торгов назначить новую дату окончания подачи заявок, дату рассмотрения заявок, дату подведения итогов Конкурса.
 6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в Единой информационной системе в сфере закупок на www.torgi.gov.ru.
 7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 31.05.2018.

Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 04.06.2018 включительно 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: <...>а

Члены Комиссии: <...>

<...>а