

1. ООО «Авто-Инженеринг»

ул. Новокосинская, д. 46, корп. 2, кв. 72, Москва, 111672

2. Управа района Северное Измайлово города Москвы

ул. 5-я Парковая, д. 58а, Москва, 105425

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2182/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

05.10.2017 Москва

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

при участии представителей:

Управы района Северное Измайлово города Москвы

в отсутствие представителей ООО «Авто-Инженеринг» (уведомлено надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 02.10.2017 № ИШ/50084/17),

рассмотрев жалобу ООО «Авто-Инженеринг» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Северное Измайлово города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, 5-я Парковая ул., д. 62Б (реестровый № 290817/3840116/01) (далее — Конкурс), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в следующем:

1.

1. в отсутствии в извещении о проведении Конкурса необходимой к размещению информации;
2. в наличии в Конкурсной документации положений, противоречащих действующему законодательству;
3. в наличии в документации о торгах избыточных требований, в том числе к участнику Конкурса и оформлению заявки;
4. в неверном расчете площади многоквартирного дома, повлекший неверный расчет суммы обеспечения исполнения обязательств;

В соответствии с частью 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» (далее — Закон о закупках), 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 № 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 № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

В Единой информационной системе в сфере закупок www.torgi.gov.ru (далее — ЕИС) размещено извещение о проведении Конкурса.

Согласно извещению о проведении Конкурса дата окончания подачи заявок —

28.09.2017, дата подведения итогов Конкурса — 29.09.2017.

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

1) По мнению Заявителя, в извещении о проведении Конкурса отсутствуют наименования дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, а также сведения о времени рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в Конкурсе.

В соответствии с подпунктами 4(1) и 9 пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 названных Правил; а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе.

Следовательно, Организатор торгов обязан указать в Извещении о проведении Конкурса наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, а также место, дата и время рассмотрения заявок на участие в Конкурсе.

Из представленных на заседание документов и сведений с Официального сайта Комиссия установила, что в извещении о проведении Конкурса отсутствуют сведения, установленные подпунктами 4(1), 9 пункта 38 Правил проведения Конкурса.

Таким образом, Комиссия усматривает в действиях Организатора торгов нарушение подпунктов 4(1), 9 пункта 38 Правил проведения Конкурса.

Вместе с тем, спорные сведения содержатся в Конкурсной документации, а именно:

- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса – раздел III.3 Конкурсной документации;
- место, дата, время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в Конкурсе (29.09.2017 в 09:30 по московскому времени по адресу 105425, Москва, ул. 5-я Парковая, д. 58а) – пункт 21 Информационной карты Конкурсной документации.

На основании изложенного, сведения, необходимые к указанию в Извещении о проведении Конкурса, отображены Организатором торгов в Конкурсной документации, в связи с чем Заявитель мог ознакомиться с такой информацией с целью подачи заявки на участие в конкурентной процедуре.

При этом, Заявитель запросы на разъяснения Конкурсной документации не подавал.

2) Заявитель указывает на наличие в Конкурсной документации положения, противоречащего требованию Правил проведения Конкурса, а именно срока предоставления управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

В силу подпункта 14 пункта 41 Правил проведения Конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, которые предусматривают, в том числе обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Следовательно, срок предоставления управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом, составляет не более 3 рабочих дней с момента поступления запроса собственника таких документов.

Согласно информации с Официального сайта Комиссия установила, что пунктом 6.1 Проекта договора Конкурсной документации предусмотрено, что контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Таким образом, пунктом 6.1 Проекта договора конкурсной документации предусмотрен срок – не позднее 5 рабочих дней с даты обращения собственника, что противоречит требованию подпункта 14 пункта 41 Правил проведения Конкурса.

Указанное противоречие также не оспаривается Организатором торгов.

На основании изложенного, Комиссия усматривает в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 14 пункта 41 Правил проведения Конкурса.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что спорное требование относится к исполнителю по договору Конкурса и не может являться препятствием для подачи Заявителем заявки на участие в конкурентной процедуре.

При этом, Заявитель запросы на разъяснения Конкурсной документации не подавал.

1.

3. Также, Заявителем обжалуется отсутствие в Конкурсной документации сведений о сроке внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также сведения о праве собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления запрашивать в управляющей организации отчет о его выполнении и установление Организатором торгов в документации о

торгах избыточных требований к оформлению заявок на участие в Конкурсе.

Согласно подпунктам 6, 14 пункта 41 Правил проведения Конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

- срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При этом не допускается установление организатором конкурса способа внесения управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;
- формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, которые предусматривают, помимо прочего, право собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Согласно представленным на заседание материалам и сведения Комиссия установила следующее.

Пунктом 3.4.6 Проекта договора Конкурсной документации установлено, что собственник имеет права требовать от управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении договора в соответствии с пунктом 3.1.26 названного договора, согласно которому управляющая организация обязана по требованию собственника (его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.6 договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

Таким образом, пункт 3.4.6 Проекта договора предусматривает право требования собственника от управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении договора, однако не содержит предельного срока ознакомления собственника с таким отчетом, в связи с чем данный довод Заявителя признается обоснованным.

Вместе с тем, данное положение не противоречит подпункту 14 пункта 41 Правил

проведения конкурса.

Кроме того, спорное требование предъявлено к исполнителю по договору Конкурса.

При этом, Заявитель заявку на участие в Конкурсе не подавал.

Также, в соответствии с пунктом 4.6 Проекта договора плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Следовательно, в пункте 4.6 Проекта договора указана информация в соответствии с подпунктом 6 пункта 41 Правил проведения конкурса.

Таким образом, довод Заявителя об отсутствии сведений о сроке внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги признается необоснованным.

Относительно доводов Заявителя об установлении Организатором торгов в Конкурсной документации избыточных требований к оформлению заявки, а также участнику Конкурса Комиссия отмечает, что согласно письменным пояснениям Организатора торгов конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в Конкурсе на соответствие требованиям, установленным Конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 15 Правил проведения конкурса.

Вместе с тем, пунктом 18 Правил проведения конкурса предусмотрен исчерпывающий перечень оснований для отказа в допуске к участию в конкурсе.

При этом Заявитель на заседание Комиссии не явился и не представил доказательств невозможности формирования заявки на участие в Конкурсе в соответствии с требованиями Конкурсной документации, а также противоречия спорных требований положениям Правил проведения конкурса, в связи с чем установление оспариваемых требований не повлияло на права и законные интересы Заявителя.

В этой связи вышеуказанные доводы Заявителя не находят своего подтверждения.

4) Заявитель указывает на неверный расчет площади многоквартирного дома, повлекший неверный расчет суммы обеспечения исполнения обязательств.

В соответствии с подпунктами 1 и 12 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 названных Правил, а также размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств.

Вместе с тем, пунктом 42 Правил проведения конкурса установлено, что размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение

месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$$O_{ou} = K * (P_{oi} + P_{ky})$$

где:

O_{ou} – размер обеспечения исполнения обязательств;

K - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

P_{ou} – размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

P_{ky} – размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом, пунктом 2 Правил проведения конкурса определено понятие «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, размер обеспечения исполнения обязательств по договору рассчитывается, в том числе исходя из общей площади многоквартирного дома.

Из представленных на заседание документов и информации с Официального сайта, Комиссия установила, что в соответствии с пунктом 19 акта о состоянии многоквартирного дома по предмету Конкурса указаны следующие площади:

- многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 19 067,5 кв.м;
- жилых помещений (общая площадь квартир) 10107,3 кв. м;
- нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1238,1 кв. м;
- помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 6 645,8 кв. м.

Вместе с тем, указанные сведения, в том числе в части общей площади

многоквартирного дома, соответствуют Техническому паспорту здания (строения) объекта Конкурса от 03.02.2017 № 10032703, представленному Организатором торгов на заседание Комиссии.

При этом Заявителем на заседание Комиссии не представлено доказательств обратного, в том числе иных подтверждающих документов.

На основании изложенного, довод Заявителя об указании Организатором торгов неверной общей площади многоквартирного дома, в связи с чем был неверно осуществлен расчет размера обеспечения исполнения обязательств по договору, признается необоснованным.

Кроме того, довод Заявителя об отсутствии информации в назначении платежей по обеспечению заявки и обеспечению исполнения обязательств об адресе многоквартирного дома, на право заключения договора управления которым проводится Конкурс, также отклоняется Комиссией, поскольку, предметом оспариваемого Конкурса является право на заключение договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, 5-я Парковая ул., д. 62Б, (указанная информация содержится в Извещении о проведении Конкурса, Конкурсной документации и Официального сайта) из чего участник Конкурса имеет возможность установить адрес многоквартирного дома, платеж по которому перечисляется в качестве оплаты задатка и обеспечение исполнения обязательств.

При этом из протокола вскрытия конвертов с заявками Конкурса от 28.09.2017 № 1 следует, что Заявитель заявку на участие в Конкурсе не подавал. Помимо прочего, на участие в данном Конкурсе подано 3 (три) заявки на участие.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной в части отсутствия в извещении о проведении Конкурса необходимой к размещению информации, наличия в Конкурсной документации положений о сроке предоставления управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом, противоречащим требованиям Правила проведения Конкурса, а также в части срока права собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, запрашивать в управляющей организации отчет о его выполнении, в остальной части — необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпунктов 4(1), 9 пункта 38, подпункта 14 пункта 41 Правил проведения Конкурса.
3. Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать, поскольку допущенные нарушения не повлияли на права и законные интересы Заявителя.

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