

1. АО «ВК Комфорт»
107078, Москва, ул. Новорязанская, д. 18, стр. 21
2. Управа Таганского района г. Москвы
109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 21

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2210/77-16 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

23.11.2016 Москва

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

при участии:

от заказчика - Управы Таганского района г. Москвы

от заявителя - АО «ВК Комфорт»

рассмотрев жалобу АО «ВК Комфорт» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Управы Таганского района г. Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Рогожский вал, вл. 11 (реестровый № 311016/5551974/01) (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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

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

1. неверном определении общей площади жилых и нежилых помещений, в связи с чем были неверно произведены иные расчеты;
2. установление недостаточного объема обязательных работ и услуг содержания и ремонта лифтов.

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 (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 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).

31.10.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) размещено Извещение о проведении Конкурса.

Согласно Извещению о проведении Конкурса дата окончания подачи заявок - 30.11.2016, дата подведения итогов - 07.12.2016.

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

1) По мнению Заявителя Организатор торгов неверно определил общую площадь жилых и нежилых помещений, в связи с чем были неверно произведены иные расчеты в Конкурсной документации: стоимости обязательных работ и услуг общей площади многоквартирного дома; размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

В соответствии с подпунктами 3 и 5 пункта 38 Правил проведения Конкурса в извещении о проведении конкурса указывается информация, в том числе:

-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;

-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.

Между тем, согласно пункту 14 Правил проведения Конкурса размер обеспечения

заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Исходя из вышеуказанного, Организатор торгов в Конкурсной документации указывает общую площадь жилых и нежилых помещений, а также исходя из указанной общей площади рассчитывает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Согласно письменным пояснения Организатора торгов, Комиссия установила, что Управой Таганского района г. Москвы признано наличие ошибок в Конкурсной документации: была допущена техническая ошибка при расчете общей площади многоквартирного дома. Вместе с тем, указанная ошибка привела к неверному расчету размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, а также размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе. Таким образом, Организатор торгов соглашается с вышеизложенными доводами жалобы Заявителя.

В силу указанного, Комиссия усматривает в действиях Организатора торгов нарушения подпунктов 3 и 5 пункта 38 Правил проведения Конкурса и пункта 14 Правил проведения Конкурса.

Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части неверного определения общей площади жилых и нежилых помещений, в связи с чем были неверно произведены иные расчеты в Конкурсной документации обоснованным.

2) Кроме того, Заявитель обжалует установление недостаточного объема обязательных работ и услуг содержания и ремонта лифтов.

Между тем, в соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Таким образом, перечень обязательных работ и услуг устанавливается организатором торгов самостоятельно в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, а также потребностей многоквартирного дома.

Анализ Конкурсной документации позволяет сделать вывод о том, что в соответствии с Правилами проведения конкурса Конкурсная документация содержит перечень обязательных работ и услуг, сформированный Организатором торгов в соответствии с потребностями многоквартирного дома.

Вместе с тем, оценка работ, включаемых Организатором торгов в перечень обязательных работ и услуг, не входит в компетенцию антимонопольного органа.

Ввиду изложенного, Комиссией принято решение о признании довода Заявителя необоснованным.

Исходя из вышеизложенного, 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 неверного определения общей площади жилых и нежилых помещений, в связи с чем были неверно произведены иные расчеты в Конкурсной документации, в остальной части - необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения подпунктов 3 и 5 пункта 38 Правил проведения Конкурса и пункта 14 Правил проведения Конкурса.
3. Выдать Заказчику обязательное для исполнения предписание на исправление выявленных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-2210/77-16 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

23.11.2016 Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 23.11.2016 по делу № 1-00-2210/77-16,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе Таганского района г. Москвы (далее - Заказчик) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Рогожский вал, вл. 11 (реестровый № 311016/5551974/01) (далее - Конкурс), а именно:

1. Организатору торгов внести изменения в Конкурсную документацию с учетом решения Комиссии от 23.11.2016 по делу № 1-00-2210/77-16.
2. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Конкурсе таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати рабочих дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсную документацию до даты окончания приема заявок
3. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.
4. Заказчику исполнить настоящее предписание в срок до 23.12.2016.
5. Заказчику о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 30.12.2016 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.