

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1431/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.08.2018 г. Москва

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

рассмотрев в открытом заседании жалобу ООО «Комсервис» (далее — Заявитель, Общество) на действия Управы района Филевский парк (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Москва, Минская ул., д. 10, корп. 2 (реестровый № 020718/2932071/01, 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:

Заявитель обратился в адрес Московского УФАС России с жалобой на действия Организатора 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) 01.06.2018 размещены извещения о проведении Конкурсов.

Жалоба Заявителя мотивирована неправомерным допуском другого участника ГБУ «Жилищник района Филевский парк» до участия в Конкурсе, а также в установлении неправомерного порядка выбора победителя Конкурса.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представив письменные возражения.

В своей жалобе Общество указывает на то, что ГБУ «Жилищник района Филевский парк» в своей заявке представило документы, заверенные не в соответствии с требованиями Конкурсной документации.

Комиссия, заслушав возражения Заказчика, оценив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимной связи, установила следующее.

На основании подпунктов 1, 3 пункта 18 Правил проведения конкурса основаниями для отказа допуска к участию в Конкурсе в том числе является непредставление определенных пунктом 53 Правил проведения конкурса документов, либо наличие в таких документах недостоверных сведений, а также несоответствие заявки на участие в Конкурсе требованиям, установленным пунктами 52, 53 Правил проведения конкурса.

Податель жалобы настаивает на том, что ГБУ «Жилищник района Филевский парк» не представило в составе заявки правильно заверенные лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и приказ о назначении директора, а также копию документа, подтверждающего перечисление денежных средств в качестве обеспечения заявки вместо оригинала.

Вместе с тем в своей заявке ГБУ «Жилищник района Филевский парк» представило копию лицензии Государственной жилищной инспекции города Москвы на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и распоряжение о назначении директора от 16.02.2018 № 72-РП, заверенные Директором ГБУ «Жилищник района Филевский парк»

Золотаревым С.М.

Согласно выписке из единого государственного реестра юридических лиц ГБУ «Жилищник района Филевский парк» Золотарев С.М. имеет право без доверенности действовать от имени юридического лица, в том числе заверять документы от имени учреждения.

Таким образом, представление ГБУ «Жилищник района Филевский парк» в составе заявки копий перечисленных документов, заверенных директором, не могло служить основанием для отказа в допуске участника, поскольку данное обстоятельство не может быть оценено как предоставление недостоверных сведений, вопреки доводам ООО «Комсервис» об обратном.

Также Комиссия установила, что участником в составе заявки представлена копия платежного поручения от 24.07.20108 № 498, подтверждающая перечисление денежных средств на счет Организатора торгов, заверенная директором ГБУ «Жилищник района Филевский парк». В состав заявки участник также включил копию договора на ведение счетов учреждения, согласно которому все операции от имени и по поручению клиента проводятся Департаментом финансов города Москвы. При этом денежные средства в качестве обеспечения заявки участника на счет Организатора торгов были перечислены. На заседании Комиссии Организатор торгов подтвердил поступление денежных средств.

Пунктом 53 Правил проведения конкурса установлено требование о предоставлении документа, подтверждающего внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. Обеспечение участником было внесено. По причине чего данное обстоятельство не может служить основанием для отказа участнику в допуске к участию в Конкурсе.

В этой связи Комиссия не усматривает в действиях Заказчика неправомерных действий по допуску ГБУ «Жилищник района Филевский парк» до участия в Конкурсе.

Также в своей жалобе Заявитель указывает на нарушение Заказчиком Правил проведения конкурса при определении победителя Конкурса.

Согласно пункту 76 Правил проведения конкурса 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 проведения конкурса.

В случае если после трехкратного 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.

Согласно требованиям пункта 78 Правил проведения конкурса 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.

Вышеуказанные требования Правил проведения конкурса также содержатся и в конкурсной документации (пункт 26 Информационной карты).

Комиссия установила, что в ходе проведения конкурса первым свое ценовое предложение сделало ГБУ «Жилищник района Филевский парк», представитель которого назвал стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в Конкурсной документации. После чего, согласно аудиозаписи проведения торгов, имеющейся в материалах дела, членом комиссии Заказчика озвучено, что участниками поданы одинаковые максимальные ценовые предложения по дополнительным работам, установленные Конкурсной документацией. В этой связи победителем Конкурса был признан ГБУ «Жилищник района Филевский парк».

Между тем, согласно подпункту 2 пункта 4 Правил конкурсы должны проводиться на основе принципа добросовестной конкуренции.

Таким образом, законодателем возложена на организаторов торгов обязанность по проведению торгов по выбору управляющих организаций таким способом, который бы в полной мере соответствовал целям законодательства о защите конкуренции и обеспечивал реальную конкуренцию на торгах.

В настоящем случае заявителем не были предусмотрены условия, позволяющие участникам реально конкурировать в рамках данного конкурса, а вся процедура сведена к отбору победителя на основе первенства поданной заявки.

Кроме того, Комиссией исследован перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирных домах (часть III раздел III Конкурсной документации): текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности; осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета многоквартирного дома.

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 торгов 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 торгов самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Изучив Конкурсную документацию, Комиссия установила, что перечень дополнительных работ и услуг состоит из 3 (трех) позиций, и включает в себя работы, фактически обязательные в силу нормативных правовых актов.

Так, в соответствии с пунктом «и» части 11 постановления Постановления № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно части 5 статьи 12 вышеназванного закона организация, осуществляющая снабжение энергетическими ресурсами многоквартирного дома на основании публичного договора, регулярно (не реже чем один раз в год) обязана предлагать перечень мероприятий для многоквартирного дома, группы многоквартирных домов как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой организацией в многоквартирный дом энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования.

Таким образом, проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности относится к обязательным работам в силу действующего законодательства.

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 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.

Комиссия отмечает, что перечень дополнительных работ (услуг), установленный в Конкурсной документации также включает в себя работы текущему ремонту, которые фактически входят в состав каждого из видов работ обязательного перечня работ и услуг.

Так, в каждую позицию работ по обязательному перечню работ и услуг включено, что при выявлении нарушений, повреждений или неисправностей необходимо проведение восстановительных работ, что подразумевает под себя проведение текущего ремонта имущества с ежемесячной периодичностью.

При таких обстоятельствах включение подобных работ в состав дополнительных работ в контексте положений Правил проведения конкурса с периодичностью 1 раз 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.

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

Организатор торгов, установив такой простой перечень дополнительных работ, выполнение которых фактически является обязательным, тем самым, предусмотрел механизм определения победителя Конкурсов, устраняющий, по сути, какие-либо условия для реальной конкуренции, сводя конкурентную процедуру к выявлению победителя на основе первенства поданной заявки.

При указанных обстоятельствах действия Управы приводят к ограничению конкуренции на торгах.

Таким образом, Комиссия усматривает в действиях Организатора торгов нарушения положений пунктов 76, 78 Правил проведения конкурсов, выразившихся в нарушении порядка проведения конкурса и определения победителя, и принципов добросовестной конкуренции, установленных подподпунктом 2 пункта 4 Правил проведения конкурсов.

В этой связи, Комиссия решила признать соответствующий довод жалобы обоснованным.

Согласно требованиям части 20 статьи 18.1 и части 3.1 статьи 23 Закона о защите конкуренции в целях восстановления прав и законных интересов участников торгов, а также в целях восстановления законности при проведении обязательных торгов в настоящем случае Комиссия считает возможным выдачу обязательного для исполнения предписания.

Вместе с тем представители Организатора торгов заявили и представили на заседании Комиссии договор, заключенный с ГБУ «Жилищник района Филевский парк» от 17.08.2018 № б/н.

Между тем, заключая его, Организатор торгов не учел следующего.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления о поступлении жалобы уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Между тем, письмо Московского УФАС России от 15.08.2018 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу направлено в адрес Заказчика 15.08.2018 по адресу электронной почты, указанному в Конкурсной документации.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В соответствии с частью 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно части 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Таким образом, договор, заключенный по итогам проведения Конкурса, заключен с нарушением части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем является ничтожным в силу части 2 статьи 168 ГК РФ.

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 в части применения неправомерного порядка определения победителя, в остальной части

необоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований подпункта 2 пункта 4, пункта 76, пункта 78 Правил проведения конкурса, части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.
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.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1431/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.08.2018 г. 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 своего решения 30.08.2018 по делу № 1-00-1431/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Филевский парк (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Москва, Минская ул., д. 10, корп. 2 (реестровый № 020718/2932071/01, далее — Конкурс):

1. Организатору торгов отменить все протоколы, составленные в ходе проведения Конкурса.

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 30.08.2018 по делу № 1-00-1431/77-18.
4. 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.
5. Организатору торгов назначить новые даты окончания подачи заявок, даты рассмотрения заявок, даты подведения итогов Конкурса.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в Единой информационной системы в сфере закупок на www.torgi.gov.ru.
7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 21.12.2018.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 28.12.2018 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.

1.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.