РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/46-2017

22 сентября 2017 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

-.....

при участии:

.....

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Пензенская управляющая организация» (5-ый Виноградный проезд, д. 8, г. Пенза, 440066, далее – ООО «Пензенская управляющая организация») на действия Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пензы (ул. Некрасова, д. 34, г. Пенза, Пензенская область, 440008, далее – УЖКХ г. Пензы) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, дом 28 (извещение № 200717/2736268/01 от 20.07.2017 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее – конкурс),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 04 сентября 2017 года поступила жалоба ООО «Пензенская управляющая организация» на действия УЖКХ г. Пензы при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, дом 28 (извещение № 200717/2736268/01 от 20.07.2017 размещено на сайте

www.torgi.gov.ru). Жалоба аналогичного содержания поступила от ООО «Пензастрой-Сервис» (исходящий № 255 от 30.08.2017).

Из жалобы заявителя следует, что УЖКХ г. Пензы нарушен порядок проведения конкурса в связи с тем, что в конкурсе приняли участие не все допущенные конкурсной комиссией претенденты, а также был нарушен порядок определения победителя.

Правовая позиция УЖКХ г. Пензы изложена в письменном отзыве от 12.09.2017 г. № 3380/4, а также в пояснениях от 15.09.2017, согласно которым нарушений при проведении конкурса допущено не было.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 07.09.2017 № 3877-3 назначена и проведена 13 сентября 2017 года в 11 часов 00 минут.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции) срок рассмотрения жалобы был продлен до 22.09.2017.

Частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что лица, подавшие заявки на участие в конкурсе, вправе участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.

На основании изложенного о рассмотрении жалобы были уведомлены лица, подавшие заявки на участие в конкурсе: ООО «УправДом», ООО УК «Управдом», ООО «Пензастрой-Сервис», ООО УК «Проспект».

На заседании Комиссии Управления представитель УЖКХ г. Пензы с доводами заявителя о нарушении требований законодательства при проведении конкурса не согласились, поддержав доводы, изложенные в письменном отзыве и дополнении к нему, пояснил, что конкурс проводился в соответствии с положениями Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

Представитель ООО УК «Управдом» на заседании комиссии пояснил, что, по его мнению, нарушений антимонопольного законодательства при проведении конкурса допущено не было, договор управления многоквартирным домом в настоящее время заключен, Госжилстройтехинспекцией Пензенской области решением от 11.09.2017 № Р-286/17 в реестр лицензий Пензенской области внесено изменение, согласно которого многоквартирный дом № 28 по ул. Антонова в г. Пенза, включен в перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет ООО УК «Управдом».

Представители ООО «Пензастрой-Сервис» на заседании комиссии поддержали доводы, изложенные в жалобе от 30.08.2017 № 255, согласно

которой УЖКХ г. Пензы были нарушены правила проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно пояснениям представителей ООО «УправДом», общество не было допущено к участию в конкурсе в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 23.08.2017.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 Законом 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая вышеизложенное, жалоба ООО «Пензенская управляющая организация» подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Проанализировав документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Пензенского УФАС России приходит к следующим выводам.

20.07.2017 УЖКХ г. Пензы в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, дом 28 (извещение № 200717/2736268/01).

Срок представления заявок: с 20.07.2017 по 21.08.2017.

Срок отказа от проведения торгов: 25.08.2017.

Дата и время вскрытия конвертов: 21.08.2017 10:30.

Дата рассмотрения заявок: 23.08.2017.

Дата подведения итогов: 25.08.2017.

Дата и время проведения конкурса проведения конкурса: 25.08.2017 11:00.

На официальном сайте размещены: конкурсная документация, извещение, приложения к конкурсной документации, в том числе форма договора управления многоквартирным домом, протоколы конкурса.

Из протокола № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 25.08.2017, представленному УЖКХ г. Пензы по запросу антимонопольного органа, следует, что лицами, признанными участниками конкурса являются: ООО УК «Управдом», ООО УК «Проспект», ООО «Пензастрой-сервис», ООО «Пензенская управляющая организация». Победителем конкурса признано ООО УК «Управдом», сделавший наибольшее предложение дополнительных работ и услуг – 1 рубль 80 копеек. ООО «УправДом» не было допущено к участию в конкурсе в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 23.08.2017 в связи с несоответствием поданной им заявки пункту 1.11 информационной карты конкурсной документации, подпункту 2 пункта 53 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006 (далее по тексту – Правила проведения конкурса, Правила). На Официальном сайте размещен протокол № 3 от 25.08.2017 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 200717/2736268/01, в котором помимо указанной выше информации содержится также информация об итоговой оценке участников конкурса (пункт 4.3), согласно которого итоговой оценкой всех кроме ООО УК «Управдом» является 0. Оценкой последнего является 6.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс 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.

Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила), которыми регламентирована процедура организации и проведения конкурса.

Пунктом 75 Правил установлено, что конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Аналогичные требования установлены в пункте 14.1 конкурсной документации.

В ходе заседания Комиссией Управление заслушана аудиозапись проведения конкурса, а также просмотрена видеозапись указанного конкурса.

Согласно представленным записям, конкурс начался с объявлением председателем конкурсной комиссии предмета конкурса, состава конкурсной комиссии, объявления явившихся участников конкурса, вопроса о том, известны ли всем Правила его проведения, объявления заявки, поступившей к организатору конкурса первой. После чего ООО УК «Управдом» начало озвучивать свое конкурсное предложение. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения организатором в нарушение пункта 75 Правил и пункта 14.1 конкурсной документации озвучен не был.

Пунктом 76 Правил, а также пунктом 14.3 конкурсной документации установлено, что 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 настоящих Правил.

В случае если после троекратного 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.

В нарушение указанной нормы Правил и конкурсной документации из аудио- и видео- записи следует, что возможность представить свои предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг была предоставлена лишь двум участникам конкурса: первым - ООО УК «Управдом», последним - ООО УК «Проспект».

При этом выступление с предложением ООО УК «Проспект» было прервано председателем комиссии УЖКХ г. Пензы.

После выступлений ООО УК «Управдом» и ООО УК «Проспект» председателем комиссии УЖКХ г. Пензы три раза было озвучено предложение ООО УК «Управдом», после чего председатель комиссии объявил о завершении конкурса и о признании победителем ООО УК

«Управдом». При этом непосредственный переход к троекратному объявлению последнего предложения о наибольшей стоимости дополнительных работ обозначен председателем комиссии не был. Не смотря на то, что последним было предложение ООО УК «Проспект», ни в ходе заседания комиссии УЖКХ г. Пензы, ни в протоколе, составленном по его результатам, основания, по которым конкурсной комиссией не принято указанное предложение ООО УК «Проспект» не приведены. Данные действия комиссии УЖКХ г. Пензы являются нарушением пункта 76 Правил, а также пункта 14.3 конкурсной документации.

В результате указанных действий комиссии УЖКХ г. Пензы ООО «Пензастрой-Сервис» и ООО «Пензенская управляющая компания» воспользоваться своим правом на предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, не представилось возможным.

На Официальном сайте размещен протокол № 3 от 25.08.2017 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 200717/2736268/01, в котором помимо указанной выше информации содержится также информация об итоговой оценке участников конкурса (пункт 4.3), согласно которого итоговой оценкой всех кроме ООО УК «УПРАВДОМ» является 0. Оценкой последнего является 6. При этом критерии и основания присвоения указанных оценок отсутствуют как в конкурсной документации, так и в протоколе.

Учитывая вышеизложенное, доводы жалобы о нарушении порядка проведения конкурса конкурсной комиссией УЖКХ г. Пензы Комиссия управления находит обоснованными.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о закупках при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно пункту 14.5 конкурсной документации 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) равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник конкурса признается

победителем конкурса.

Данное положение, однако, противоречит пункту 78 Правил, солгано которого 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.

В пункте 14.5 конкурсной документации предусмотрено также, что в случае если указанная общая стоимость меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса. Данного положения Правила не содержат.

Таким образом, в конкурсной документации содержатся положения противоречащие Правилам.

Пункт 1.15 специальной части конкурсной документации определяет срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств. Согласно указанному пункту в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса, представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

Аналогичные требования содержатся в пункте 1.21 специальной части конкурсной документации, который определяет срок представления подписанного участником конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

Однако, в соответствии с пунктами 90 и 91 Правил документация должна содержать положения, в соответствии с которыми победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств. Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, конкурсная документация содержит указание на один и тот же срок предоставления проекта договора организатору конкурса, в то время как указанные выше пункты специальной части конкурсной документации в соответствии с пунктами 90 и 91 Правил должны содержать сведения и о сроке направления подписанного проекта договора собственникам.

На основании изложенного, Комиссия Пензенского УФАС России приходит к выводу об обоснованности жалобы ООО «Пензенская управляющая компания», а также о нарушении конкурсной комиссией УЖКХ г. Пензы порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а организатором конкурса – УЖКХ г. Пензы нарушений требований Правил в утверждении конкурсной документации.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

На основании части 5 статьи 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. Указанная обязанность возникает со дня направления победителем конкурса подписанных им проектов договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания (пункт 91 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 г. N 75).

- пояснений ООО УК «Управдом» следует, что договор с организатором конкурса - УЖКХ г. Пензы был подписан обществом 29.08.2017, информация о выборе способа управления, условия договора управления и порядок их заключения были доведены до собственников помещений спорного многоквартирного дома. ООО УК «Управдом» в общедоступных местах на территории спорного дома были размещены

объявления с предложением заключения договоров от 29.08.2017 г. на условиях конкурсной документации. Данный факт не оспаривался также жильцами дома № 28, которые присутствовали на заседании Комиссии Управления.

ООО УК «Управдом» представлено также доказательство заключения договора управления многоквартирным домом с Ш... и Ш..., собственниками квартиры № 105 по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, дом 28.

Согласно информации, представленной ООО УК «Управдом» Госжилстройтехинспекцией Пензенской области решением от 11.09.2017 № Р-286/17 в реестр лицензий Пензенской области внесено изменение, согласно которого многоквартирный дом № 28 по ул. Антонова в г. Пенза, включен в перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет ООО УК «Управдом».

В соответствии со статьей 23 Закона о защите конкуренции, у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по выдаче предписания о расторжении договора, заключенного по результатам проведения конкурса. В связи с чем, Комиссией Управления принято решение предписание в указанной части не выдавать. Подпункт «з» пункта 6 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции определяет право антимонопольного органа обратиться в арбитражный суд с исковым заявлением о признании торгов недействительными.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Пензенская управляющая организация» обоснованной.
2. Признать конкурсную комиссию Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пензы (ул. Некрасова, д. 34, г. Пенза, Пензенская область, 440008, далее – УЖКХ г. Пензы) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, дом 28 нарушившей пункты 75, 76 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006.

3. Признать организатора конкурса - Управление жилищно-коммунального хозяйства города Пензы (ул. Некрасова, д. 34, г. Пенза, Пензенская область, 440008, далее – УЖКХ г. Пензы) при утверждении конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, дом 28 нарушившим пункты 78, 90, 91 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006.
4. Выдать организатору конкурса – Управлению жилищно-коммунального хозяйства города Пензы предписание о прекращении нарушения Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006.
5. Передать материалы настоящего дела должностному лицу отдела контроля органов власти и рекламы Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке течение трех месяцев со дня его принятия.