

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1257/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

16.07.2018 г. Москва

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

рассмотрев в открытом заседании жалобы ООО «ПИК-Комфорт» (далее — Заявитель, Общество) на действия Управы района Бирюлево Восточное (далее — Организатор торгов) при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, 6-я Радиальная улица, д. 3, корп. 6, корп. 2 (реестровые №№ 010618/3292655/01, 010618/3292655/02, далее — Конкурсы),

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 жалобами на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов.

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.

Жалобы Заявителя мотивированы тем, что выбор победителя, предложения которого содержат стоимость дополнительных работ и услуг значительно превышающих, указанные в Конкурсных документациях, тем самым нарушив требования Правил проведения конкурса.

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

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 Конкурсные документации, Комиссия установила, что Организатором торгов утверждены перечни дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов Конкурсов, которые не отвечают целям и задачам проведения Конкурсов, не позволяя оценить обоснованность действий Организатора торгов по выбору победителя.

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 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 Конкурсов должны 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 Конкурсных документаций, Организатор торгов сформировал перечни дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных дома по адресу г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 6, корп. 2 следующим образом (по другим адресам, перечень дополнительных работ и услуг сформирован Организатором торгов аналогичным образом): предусмотренное пунктом 7 перечня дополнительных работ (Раздел III.3 Конкурсных документаций) «дополнительная мойка окон в местах общего пользования» с периодичностью 1 раз в год 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 и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (подпункт 1 пункта 3 Раздела III.2 Конкурсной документации), являясь частью следующих работ:

-мытьё окон (периодичность - 1 раз в год);

-влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц и пр. (периодичность — 2 раза в год).

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 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.

Аналогично, такие работы, как «дополнительная помывка лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа в домах с лифтами и мусоропроводом» (периодичность — по мере необходимости), предусмотренные в пункте таблицы 5 перечня дополнительных работ (Раздел III.3 Конкурсных документаций), фактически охватываются работами подпункта 1 пункта 3 Раздела III.2 Конкурсной документации, выполняемыми в целях надлежащего содержания иного общего имущества в многоквартирном доме («влажная уборка лестничных площадок и маршей» - 1 раз в месяц).

Данные перечни, указанные в Разделе III.3 Конкурсных документаций не несут какой-либо существенной нагрузки для участников Конкурсов, с учетом размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений.

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.

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 Конкурсов, 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.

Учитывая приведенные обстоятельства, следует признать, что установленные Организатором торгов перечни дополнительных работ не отвечают 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 жалобы заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов обоснованными.
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.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1257/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

16.07.2018 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 от 16.07.2018 по делу № 1-00-1257/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Бирюлево Восточное (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, 6-я Радиальная улица, д. 3, корп. 6, корп. 2 (реестровые №№ 010618/3292655/01, 010618/3292655/02, далее — Конкурсы);:

1. Организатору торгов отменить все протоколы, составленные в ходе проведения Конкурсов.
2. Организатору торгов вернуть участникам Конкурсов ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсах.
3. Организатору торгов внести изменения в Конкурсные документации с учетом решения Комиссии от 1.07.2018 по делу № 1-00-1257/77-18.
4. Организатору торгов продлить сроки приема заявок на участие в Конкурсах таким образом, чтобы они составлял не менее пятнадцати рабочих дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсные документации до дат окончания приема заявок.
5. Организатору торгов назначить новые даты окончания подачи заявок, даты

рассмотрения заявок, даты подведения итогов Конкурсов.

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 14.09.2018.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 21.09.2018 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.