

РЕШЕНИЕ

16 июля 2014 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель - Бугаев Д.В.	Руководитель управления
Член комиссии - Нестеренко Е.В.	Начальник отдела контроля органов власти
Член комиссии - Красильникова Е.И.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти
Член комиссии - Шахов А.Ю.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти

в присутствии представителя мэрии г. Архангельска <...>, представителя ООО «УК «Партнер» <...>, рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ООО «Управляющая компания «Партнер» на действия конкурсной комиссии мэрии г. Архангельска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по извещению № 270514/3306452/01 по лоту № 2 и лоту № 3,

УСТАНОВИЛА:

Рассмотрение жалоб 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 года № 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, осуществляется антимонопольным органом в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

08.07.2014 в Архангельское УФАС России поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Партнер» на действия конкурсной комиссии мэрии г. Архангельска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по извещению № 270514/3306452/01 по лоту № 2 и лоту № 3.

Содержание жалобы:

Заявитель считает неправомерным решение конкурсной комиссии об отклонении предложения ООО «Управляющая компания «Партнер» по общей стоимости дополнительных работ и услуг по лотам № 2 и № 3 на том основании, что обществом не указана периодичность дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

ООО «Управляющая компания «Партнер» полагает, что обществом соблюдены требования по указанию периодичности производства дополнительных работ, поскольку общество в своем предложении указало конкретный период осуществления дополнительных работ в срок, соответствующий сроку действия договора управления, т.е. периодичность осуществления дополнительных работ составит один раз в период действия договора.

В заседании комиссии представитель заявителя поддержала доводы, изложенные в жалобе.

Организатор конкурса, конкурсная комиссия с жалобой не согласилась. В заседании комиссии представитель мэрии г. Архангельска указала, что конкурсная документация, а именно проект договора управления многоквартирным домом содержит требования к перечню дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества. Так, в данном перечне должны быть указаны сроки выполнения работ и их периодичность. Заявленные ООО «Управляющая компания «Партнер» работы конкурсная комиссия расценила как планово-предупредительные, т.е. работы, выполняемые с определенной периодичностью. Вместе с тем, перечень дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, представленный заявителем, данных о периодичности работ и услуг не содержал, в связи с чем конкурсной комиссией было принято решение об отклонении предложения ООО «Управляющая компания «Партнер».

Комиссия Архангельского УФАС России рассмотрела жалобу с учетом следующего.

27.05.2014 на сайте <http://torgi.gov.ru> было опубликовано извещение № 270514/3306452/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами на территории МО «Город Архангельск».

Организатором конкурса выступила мэрия г. Архангельска.

Предметом конкурса являлось право заключения договоров управления многоквартирными домами по трем лотам.

Объектом лота № 2 являлось общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Архангельск, ул. Попова, д. 54. Размер платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме был установлен в размере 9140,04 рублей.

На участие в конкурсе по лоту № 2 было подано 4 заявки от ООО «Управляющая компания «Партнер», ООО «Уют», ООО «Архстройнадзор», ООО «УК «ДомоУправление».

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 02.07.2014 ООО «Управляющая компания «Партнер», ООО «Уют», ООО «Архстройнадзор» были признаны участниками конкурса по лоту № 2. ООО «УК «ДомоУправление» не было допущено к участию в конкурсе в связи с несоответствием требованиям пп. 5 п. 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно протоколу конкурса от 04.07.2014, последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг по лоту № 2 – 61339216,31 руб. было сделано участником конкурса ООО «Уют». Предложение ООО «Уют» по общей стоимости дополнительных работ было отклонено конкурсной комиссией, поскольку обществом не были указаны сроки и периодичность дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение на сумму 25052783,22 руб., являлось ООО «Управляющая компания «Партнер». Предложение данного участника по общей стоимости дополнительных работ было отклонено конкурсной комиссией, поскольку обществом не была указана периодичность дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В связи с тем, что от ООО «Архстройнадзор» предложений о дополнительных работах и услугах не поступало, конкурс был признан несостоявшимся.

Объектом лота № 3 являлось общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Архангельск, ул. Адмирала Кузнецова, д. 28, корп. 1. Размер платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме был установлен в размере 10874,67 рублей.

На участие в конкурсе по лоту № 3 было подано 4 заявки от ООО «Управляющая компания «Партнер», ООО «Уют», ООО «Архстройнадзор», ООО «УК «ДомоУправление».

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 02.07.2014 ООО «Управляющая компания «Партнер», ООО «Уют», ООО «Архстройнадзор» были признаны участниками конкурса по лоту № 3. ООО «УК «ДомоУправление» не было допущено к участию в конкурсе в связи с несоответствием требованиям пп. 5 п. 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно протоколу конкурса от 04.07.2014, последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг по лоту № 3 – 24535686,52 руб. было сделано участником конкурса ООО «Уют». Предложение ООО «Уют» по общей стоимости дополнительных работ было отклонено конкурсной комиссией, поскольку обществом не были указаны сроки и периодичность дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение на сумму 10093724,39 руб., являлось ООО «Управляющая компания

«Партнер». Предложение данного участника по общей стоимости дополнительных работ было отклонено конкурсной комиссией, поскольку обществом не была указана периодичность дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Участник конкурса ООО «Архстройнадзор», сделавший предыдущее предложение на сумму 5050000 руб., не передал комиссии заверенный перечень дополнительных работ и услуг на заявленную сумму, в связи с чем конкурс был признан несостоявшимся.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, которым утверждены [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее Правила).

Согласно пункту 2 Правил, под конкурсом понимается форма торгов победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Объектом конкурса является общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, отражается в акте, входящем в состав конкурсной документации. Кроме того, заинтересованными лицами и претендентами предоставляется возможность проведения осмотров объекта конкурса.

Порядок проведения конкурса регламентирован разделом VIII Правил.

В соответствии с пунктом 75 Правил 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.

Согласно пункту 76 Правил, участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 5 [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 силу пункта 77 Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

Согласно пункту 78 Правил, 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 признается победителем конкурса.

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.

На основании пункта 79 Правил, в случае если участник конкурса отказался выполнить требования, предусмотренные [пунктом 78](#) Правил, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. В указанном случае победитель конкурса определяется в порядке, установленном [пунктами 77 - 78](#) Правил.

Согласно пункту 80 Правил, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 81 Правил, в случае если после троекратного объявления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

ООО «Управляющая компания «Партнер» в качестве дополнительных работ по лоту № 2 заявлены: устранение осадок фундамента (срок выполнения работ 4 квартал 2014 года), устранение (ремонт) разрушенной штукатурки и обшивки (срок выполнения работ 1-2 квартал 2015 года), окраска стен помещений общего пользования (срок выполнения работ 1-2 квартал 2015 года), усиление перекрытий

(срок выполнения работ 4 квартал 2014 года), устранение протечек кровли (срок выполнения работ 4 квартал 2014 года), восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования (срок выполнения работ 3-4 квартал 2015 года), восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования (срок выполнения работ 3-4 квартал 2015 года), смена разбитых стекол (срок выполнения работ 3-4 квартал 2015 года), ремонт крылец (срок выполнения работ 4 квартал 2014 года), ремонт, замена внутридомовых электрических сетей (срок выполнения работ 3-4 квартал 2016 года), ремонт тротуаров (срок выполнения работ 3-4 квартал 2016 года).

В качестве дополнительных работ по лоту № 3 заявителем указаны: устранение осадок фундамента (срок выполнения работ 4 квартал 2014 года), устранение (ремонт) разрушенной штукатурки и обшивки (срок выполнения работ 1-2 квартал 2015 года), окраска стен помещений общего пользования (срок выполнения работ 1-2 квартал 2015 года), усиление перекрытий (срок выполнения работ 4 квартал 2014 года), устранение протечек кровли (срок выполнения работ 4 квартал 2014 года), восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования (срок выполнения работ 3-4 квартал 2015 года), восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования (срок выполнения работ 3-4 квартал 2015 года), смена разбитых стекол (срок выполнения работ 3-4 квартал 2015 года), ремонт крылец (срок выполнения работ 4 квартал 2014 года), ремонт печей, в том числе топливной камеры, дымоходов, топочной арматуры (срок выполнения работ 1-2 квартал 2016 года), ремонт, замена внутридомовых электрических сетей (срок выполнения работ 3-4 квартал 2016 года), ремонт тротуаров (срок выполнения работ 3-4 квартал 2016 года).

Решением конкурсной комиссии предложения ООО «Управляющая компания «Партнер» по общей стоимости дополнительных работ и услуг по лотам № 2 и № 3 были отклонены на том основании, что обществом не указана периодичность дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Разделом I минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, в качестве работ, необходимых для надлежащего содержания несущих и не несущих конструкций многоквартирных домов, предусмотрено проведение проверки состояния соответствующих элементов и систем, выявление нарушений и неисправностей. При выявлении повреждений и нарушений предполагается разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

В целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме обследование соответствующих элементов, систем и конструкций здания должно повторяться через определенные промежутки времени, т.е. для данных видов работ, равно как и для услуг по уборке помещений общего пользования и земельного участка, работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации и т.п. может быть предусмотрена периодичность. В свою очередь потребность в проведении ремонтных и восстановительных работ возникает в случае выявления повреждений и нарушений, т.е. по мере необходимости, не обусловленной исключительно заранее заданным промежутком времени.

ООО «Управляющая компания «Партнер» в основном заявлены работы по ремонту и устранению неисправностей фундаментов, крыш, перекрытий, кровли, перегородок, внутренней отделки.

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 54 по ул. Попова, входящем в состав конкурсной документации, отмечено: осадка отдельных участков здания, гниль, цоколь местами отходит, отклонение от вертикали перегородок, гниль деревянных конструкций крыши, течи, гниль в рамах и подоконных досках окон, трещины осадка полотен дверей, отпадание краски, штукатурки, трещины и загрязнения, уклон от горизонтали крыльца.

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 28, корп. 1 по ул. Адмирала Кузнецова, отмечено: искривление горизонтальных линий стен, осадка отдельных участков здания, поражение гнилью верхней части столбов, перекос оконных и дверных проемов, прогибы балок и прогонов, трещины в перекрытиях, протечки в отдельных местах, оконные переплеты рассохлись, покоробились, поражены гнилью, створки плохо открываются, осадка дверных полотен, трещины в штукатурке, желтые пятна от протечек, загрязнение окрасочного слоя, повреждение изоляции электропроводки, выпадение кирпичей из топок, дымление, трещины в штукатурке печей, стертые ступени, трещины, расшатанные перила крылец.

Обоснования невозможности расценить заявленные ООО «Управляющая компания «Партнер» дополнительные работы в качестве восстановительных и ремонтных работ, направленных на устранение уже выявленных и зафиксированных в актах неисправностей состояния общего имущества в многоквартирном доме, т.е. работ, для которых периодичность не предусмотрена, не приведены ни в протоколах конкурса по лотам № 2 и № 3, ни в объяснениях представителя организатора торгов и конкурсной комиссии.

В свою очередь заявитель указывает, что дополнительные работы будут осуществлены им однократно.

Вместе с тем необходимо отметить следующее.

В перечне дополнительных работ как по лоту № 2, так и по лоту № 3 заявителем указаны работы по смене разбитых стекол. Срок выполнения работ установлен 3-4 квартал 2015 года.

При этом, работы по замене разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования включены в перечень обязательных работ и услуг. Данные работы выполняются по мере необходимости.

ООО «Управляющая компания «Партнер» в перечне дополнительных работ и услуг не отражены параметры, позволяющие отнести данную услугу к дополнительным, а именно не указан период устранения неисправностей, лучший по сравнению с установленным конкурсной документацией (лучший по сравнению с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации). В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда,

утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, и приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312, предельный срок устранения данных неисправностей составляет в зимнее время – 1 сутки, в летнее время – 3 суток.

С учетом изложенного, поскольку работы по замене разбитых стекол в данном случае не могут быть рассмотрены как дополнительные, общая стоимость дополнительных работ и услуг, указанных ООО «Управляющая компания «Партнер» в соответствующих перечнях, меньше стоимости его предложения.

Согласно требованиям пунктов 78, 79 Правил, основаниями для отклонения предложения участника конкурса в случае, если указанная им общая стоимость дополнительных работ и услуг меньше стоимости его предложения, является невыполнение участником требования об увеличении предложения по стоимости и определении перечня дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение.

С учетом изложенного, конкурсной комиссией мэрии г. Архангельска при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами на территории МО «Город Архангельск» по извещению № 270514/3306452/01 нарушены требования пункта 78 [Правил](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, а жалоба ООО «Управляющая компания «Партнер» в части несоблюдения конкурсной комиссией мэрии г. Архангельска порядка определения победителя торгов является обоснованной.

Допущенные нарушения порядка проведения конкурса, по мнению комиссии Архангельского УФАС России, могут быть устранены путем рассмотрения конкурсной комиссией мэрии г. Архангельска предложения ООО «Управляющая компания «Партнер» по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг и перечня дополнительных работ и услуг вновь в соответствии с требованиями пунктов 77, 78, 79 Правил. При этом в целях возможности реализации прав и обязанностей, предусмотренных пунктом 77, 78 Правил, лица, признанные участниками конкурса, должны быть уведомлены о дате, времени и месте заседания комиссии.

Учитывая изложенное и руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Партнер» обоснованной.

2. Признать конкурсную комиссию мэрии г. Архангельска нарушившей требования пункта 78 [Правил](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами на территории МО «Город Архангельск» по извещению № 270514/3306452/01 по лотам № 2 и № 3.

3. Выдать конкурсной комиссии мэрии г. Архангельска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации, проведения торгов, а именно: отменить пункты 13-17 протоколов № 3 от 04.07.2014 открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами на территории МО «Город Архангельск» по извещению № 270514/3306452/01 по лотам № 2 и № 3, и вновь оценить предложение ООО «Управляющая компания «Партнер» по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг и перечень дополнительных работ и услуг в соответствии с требованиями пунктов 77, 78, 79 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Предписание исполнить в срок до 04.08.2014.

Об исполнении предписания сообщить в Архангельское УФАС России в срок до 04.08.2014, в том числе на адрес электронной почты fo29@fas.gov.ru (с приложением подтверждающих документов).

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд Архангельской области в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

Д.В. Бугаев

Е.В. Нестеренко

Е.И. Красильникова

А.Ю. Шахов

