РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-16452/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

05.12.2019 г. Москва

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

<...>

при участии представителей:

от ООО «Атлас»: <...>

от Управы района Крюково г. Москвы: <...>

рассмотрев жалобу ООО «Атлас» (далее также — Заявитель, Общество) на действия Управы района Крюково г. Москвы (далее также — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, г. Зеленоград корпус 2315 А, корпус 2315 Б (извещение № 311019/2966798/01, лот № 1) (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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора выразилось в установлении размера обеспечения заявки, несоответствующего требованиям действующего законодательства.

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).

01.11.2019 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) размещено извещение о проведении Конкурса. Датой окончания подачи заявок определено 02.12.2019, датой подведения итогов Конкурса — 06.12.2019.

Заявитель считает неправомерным установление в Конкурсной документации размера обеспечения заявки в размере 779 344, 16 руб. ввиду того, что в соответствии с пунктом 14 Правил 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.

На заседании Комиссии было установлено, что размер обеспечения рассчитан Организатором торгов исходя из платы за содержание и ремонт за период действия договора, то есть за 3 года.

Комиссия оценивает подобный действия Организатора торгов критически в связи с тем, что завышение размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе сужает круг потенциальных участников процедуры, что не отвечает принципам, закрепленным в пункте 4 Правил.

Так, согласно пункту 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1.

1.

    1. создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

    2. добросовестная конкуренция;

    3. эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

1.

    1.

    4. доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Согласно перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для каждого из корпусов МКД составляет 29,04 руб. за 1 м2.

Площадь жилых помещений дома по адресу: г. Москва, г. Зеленоград корпус 2315 А составляет — 7 286,6 м2. Площадь жилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме — 136,8 м2.

Площадь жилых помещений дома по адресу: г. Москва, г. Зеленоград корпус 2315 Б составляет — 7 308,8 м2. Площадь жилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме — 177,2 м2.

Следовательно, в соответствии с пунктом 14 Правил размер обеспечения на участие в Конкурсе должен составлять: 29,04 х (7 286,6 + 136,8 + 7 308,8 + 177,2) х 5 % = 21 648,45 руб.

Комиссия, изучив материалы дела, представленные доказательства, заслушав возражения Организатора торгов, приходит к выводу о нарушении Организатором торгов пунктов 4, 14 Правил и признает 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. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения пунктов 4, 14 Правил.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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