

Комиссия Пензенского УФАС России по контролю в сфере закупок (далее - Комиссия Управления) в составе:

- <...> – заместителя руководителя Управления, председателя Комиссии Управления,
- <...> – начальника отдела контроля закупок, органов власти и рекламы, члена Комиссии Управления,
- <...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы, члена комиссии Управления,

при участии:

со стороны Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пензы:

- <...> – представителя по доверенности от 15.07.2014 № 9;
- <...> – представителя по доверенности от 13.08.2014 № 10;

со стороны ООО «Управляющая компания Комфорт»:

- <...> – директора общества;
- <...> – представителя по доверенности от 12.08.2014 № 272;
- <...> – представителя по доверенности от 12.08.2014 № 271;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Комфорт» (ул. Космодемьянской, д. 5, г. Пенза, 440008) (далее – ООО «УК Комфорт», Заявитель) на действия Организатора, конкурсной комиссии Организатора – Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пензы (далее – Управление ЖКХ г. Пензы) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом в г. Пенза, ул. Измайлова, 64 (извещение № 230614/2736268/01), руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

05 августа 2014 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Комфорт» на действия Организатора, конкурсной комиссии Организатора – Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пензы при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом в г. Пенза, ул. Измайлова, 64 (извещение № 230614/2736268/01) (далее – открытый конкурс).

В жалобе указано, что Организатором открытого конкурса совершены нарушения норм Закона о защите конкуренции и 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 (далее – Правила проведения открытого конкурса), выразившиеся в нижеследующем:

- в нарушении установленного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации срока размещения Организатором конкурса извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на

официальном сайте в сети «Интернет»;

- во включении в конкурсную документацию недостоверной информации относительно многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса, а также в иных ошибках и несоответствиях в документации;

- в неуведомлении собственников помещений в многоквартирном доме, а также лиц, принявших от застройщика помещения по передаточному акту, о дате проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;

- во включении недостоверных сведений в Протокол от 25.07.2014 № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным относительно претендентов на участие в конкурсе;

- в нарушениях порядка проведения открытого конкурса, предусмотренного Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила проведения открытого конкурса) и документацией, и во включении недостоверной информации относительно проведения конкурса в Протокол № 3 от 30.07.2014 г. оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 230614/2736268/01.

Правовая позиция Организатора открытого конкурса изложена в письменном отзыве от 11.08.2014 № 3336-3.

Заседание Комиссии Управления назначено на 14 часов 30 минут 13 августа 2014 года. В связи с необходимостью получения документов и материалов, необходимых для принятия решения по настоящему делу, рассмотрение жалобы ООО «УК «Комфорт» было отложено до 15 часов 30 минут 14 августа 2014 года.

На заседании Комиссии Управления представитель ООО «УК «Комфорт» поддержал позицию, изложенную в жалобе, и представил дополнение к жалобе от 13.08.2014 № 52, содержащее информацию о нарушении конкурсной комиссией заказчика порядка определения победителя открытого конкурса, а также норм антимонопольного законодательства при составлении Протокола сопоставления и оценки конкурсных заявок на участие в открытом конкурсе.

На заседании Комиссии Управления представитель Управления ЖКХ г. Пензы поддержал возражения по жалобе, указанные в письменном отзыве от 11.08.2014 № 3336-3, и сообщил, что действия Организатора открытого конкурса являются правомерными и не противоречат нормам Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев все представленные материалы и выслушав пояснения представителя сторон, Комиссия Управления установила следующее.

1. В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого

конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Адрес сайта www.torgi.gov.ru определен Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) для размещения информации о проведении открытых конкурсов по отбору юридического лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (управляющей организации).

30.05.2014 Администрацией города Пензы выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № RU5830400-027 построенного многоквартирного жилого дома (стр. 1) со встроенными объектами социально-бытового обслуживания и торговыми помещениями, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Измайлова, 64, обществу с ограниченной ответственностью «Т-Строй». (далее – разрешение от 30.05.2014 № RU5830400-027).

23.06.2014 Управлением ЖКХ г. Пензы на официальном сайте размещено извещение № 230614/2736268/01 на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Измайлова, 64 (далее – извещение) и конкурсная документация открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирным домом в г. Пенза, ул. Измайлова, 64 (далее – конкурсная документация).

Фактический срок размещения извещения на право заключения договора управления вышеуказанным домом превысил установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ двадцать дней со дня выдачи разрешения от 30.05.2014 № RU5830400-027.

Таким образом, Управлением ЖКХ г. Пензы нарушен срок размещения извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет», установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

Однако указанное нарушение Управлением ЖКХ г. Пензы части 13 статьи 161 ЖК РФ не повлекло сокращения числа участников открытого конкурса, а следовательно не привело к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

2. В пункте 15 Приложения № 1 к конкурсной документации указано количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, равное 21.

Проектной декларацией строительства многоквартирного жилого дома (№ 1 стр.)

со встроенными объектами социально-бытового обслуживания и торговыми помещениями в г. Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка (участок №3) предусмотрено количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, равное 2.

Следовательно, конкурсная документация содержит недостоверную информацию относительно количества нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

В то же время, конкурсная документация в части количества нежилых помещений соответствует справке Пензенского Филиала ФГУП «Ростехинвенаризация – Федеральное БТИ», на основании которой в здании, расположенном по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, 64, имеется 21 нежилое помещение.

3. В соответствии с пунктом 40 Правил проведения открытого конкурса не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

В то же время, заявителем не представлены доказательства уведомления Организатором указанных лиц о проведении открытого конкурса.

Управлением ЖКХ г. Пензы также не представлена информация, свидетельствующая об уведомлении определенных пунктом 40 Правил проведения открытого конкурса лиц о проведении открытого конкурса.

4. 25.07.2014 Управлением ЖКХ г. Пензы на официальном сайте размещен Протокол от 25.07.2014 № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Протокол вскрытия конвертов).

В третьем абзаце указанного протокола содержится информация о присутствии претендентов, а именно: ООО «Комфорт», ООО «Комфорт+».

В то же время согласно Протоколу вскрытия конвертов 25.07.2014 в адрес Организатора поступили следующие заявки: ООО «УК «Альфа», ООО «УК «Вера», ООО «Сервисная компания «Ваш дом»», ООО «УК «Комфорт+», ООО «УК «Комфорт».

Таким образом, протокол от 25.07.2014 № 1 содержит недостоверные сведения о присутствии претендентов на право заключения договора управления многоквартирным домом.

Включение Управлением ЖКХ г. Пензы в протокол от 25.07.2014 № 1 указанных сведений не повлекло правовых последствий, поскольку не повлияло на результат проведения открытого конкурса.

5. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Минимальный перечень) утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Согласно подпункту б пункта 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.02.2013 № 290, перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом, в том числе в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией.

Конкурсная документация содержит перечень и периодичность выполнения обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 64 по ул. Измайлова, являющегося объектом конкурса.

Согласно пункту 76 Правил проведения открытого конкурса 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 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.

В соответствии с пунктом 78 Правил проведения открытого 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) 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.

Согласно пункту 82 Правил проведения открытого конкурса конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению № 8 (далее – Форма № 8), который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса.

Форма № 8 озаглавлена «Протокол № конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и содержит обязательные для заполнения пункты, в частности:

- пункт 8 «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме»;
- пункт 9 «Победителем конкурса признан участник конкурса»;
- пункт 10 «Последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, сделанное участником конкурса, указанным в пункте 9 настоящего протокола»;
- пункт 11 «Перечень дополнительных работ и услуг, предложенный победителем конкурса»;
- пункт 12 «Участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, признан участник конкурса»;
- пункт 13 «Предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, сделанное участником конкурса, указанным в пункте 12 настоящего протокола».

Комиссией Управления установлено, что Организатором был нарушен порядок проведения открытого конкурса, установленный указанными нормами.

Составленный Протокол конкурса, в котором отражен порядок и результат проведения открытого конкурса, а также представленная Организатором открытого конкурса аудиозапись свидетельствуют о допущенных нарушениях.

Указанный протокол именуется «Протоколом оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №230614/2736268/01» (далее – Протокол оценки заявок), что не соответствует форме № 8, утвержденной Правилами проведения открытого конкурса и является нарушением пункта 82 указанных правил.

Из материалов дела следует, что Конкурсной комиссией Организатора не рассматривались предложения участников конкурса по общей стоимости дополнительных работ и услуг, перечень которых при проведении конкурса не был определен. Конкурсная комиссия рассматривала только предложения участников о выполнении обязательных видов работ и услуг, предложенных для исполнения в рамках открытого конкурса.

Нерассмотрение предложений от участников открытого конкурса по общей стоимости дополнительных работ и услуг свидетельствует о нарушении конкурсной комиссией Организатора пунктов 76 и 78 Правил проведения открытого конкурса.

В Протоколе оценки заявок размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме указан 1 399 410,39 рублей 39 копеек, как было указано в конкурсной документации, о предложениях по общей стоимости дополнительных работ и услуг запись в протоколе отсутствует.

В нарушение пункта 76 Правил проведения конкурса, предложение ООО «УК «Комфорт» о стоимости дополнительных работ и услуг по предлагаемому перечню, зафиксированное на 44-45 минуте аудиозаписи открытого конкурса, было отклонено конкурсной комиссией Организатора.

В перечне дополнительных работ и услуг, предложенных победителем конкурса и отраженных в Протоколе оценки заявок, указаны работы и услуги, установленные конкурсной документацией в качестве обязательных, при этом конкретное указание на дополнительные работы и услуги и их стоимость отсутствуют.

При проведении открытого конкурса конкурсной комиссией троекратно не объявлялось последнее предложение участника конкурса о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, что также является нарушением пункта 76 указанных Правил.

Указанные нарушения порядка проведения открытого конкурса, определенного действующим законодательством, отражены в Протоколе оценки заявок, который содержит последнее и предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, содержащиеся в пункте 10 и 13 Протокола оценки заявок, равные размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме (пункт 8 Протокола оценки заявок).

Таким образом, материалами дела подтверждается нарушение конкурсной комиссией Организатора порядка проведения открытого конкурса.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Указанные действия конкурсной комиссии, выразившиеся в нарушение порядка определения победителя конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом в г. Пенза, ул. Измайлова, 64 (извещение № 230614/2736268/01), являются нарушением пункта 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт»» на действия Организатора, конкурсной комиссии Организатора – Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пензы при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом в г. Пенза, ул. Измайлова, 64 (извещение № 230614/2736268/01) обоснованной.

2. Признать конкурсную комиссию Организатора – Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пензы нарушившей пункт 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Выдать конкурсной комиссии Организатора – Управлению жилищно-коммунального хозяйства города Пензы, предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства, об отмене протокола оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 230614/2376268/01 от 30.07.2014 № 3 и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Пенза, ул. Измайлова, 64, в соответствии с действующим законодательством.