

1. АО «ВК Комфорт»

ул. Новорязанская, д. 18, стр. 21,
г. Москва, 107078

2. Управа района Западное Дегунино города Москвы

ул. Дегунинская, д. 1, корп. 1, г. Москва, 127486

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-311/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.02.2018 г. Москва

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

рассмотрев жалобу АО «ВК Комфорт» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Западное Дегунино города Москвы при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Москва, ул. Базовская, д. 15, корп. 5; г. Москва, ул. Базаковская, д. 15, корп. 6 (реестровый № 050617/3358340/01 (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 со стороны Организатора торгов при проведении Конкурса выразилось в следующем:

1.
 1. в нарушении порядка определения победителя Конкурса;
 2. в неправомерном допуске до участия в Конкурсе ООО «УК Стандарт Качества»;
 3. в наличии в Конкурсной комиссии физических лиц, лично

заинтересованных в результатах Конкурса;

4. в нарушении процедуры заключения договоров управления.

В соответствии с частью 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 июля 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.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — Жилищный кодекс Российской Федерации) 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).

Постановлением Правительства № 75 установлены правила 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 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 24.01.2018 размещена действующая редакция извещения о проведении Конкурса.

В соответствии с протоколом от 12.02.2018 № 3 участниками Конкурса признаны: ООО «УК Стандарт Качества», ГБУ г. Москвы «Жилищник района Западное Дегунино», АО «ВК Комфорт». Победителем Конкурса признано ООО «УК Стандарт Качества» с предложением наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг — 2 243 345,65 руб.

1.

1. Из жалобы Заявителя следует, что победитель Конкурса определен неправоммерно, так как Организатором торгов при проведении Конкурса не учтены положения Правил проведения конкурса.

В своих возражениях Организатор торгов указывает, что предложение Заявителя по стоимости дополнительных работ и услуг составило — 4 486 691,30 руб., а также 8 973 382,60 руб., при том, что в Конкурсной документации общая стоимость дополнительных работ и услуг составляет 2 243 345,65 руб. Предложение

Заявителя не было принято, так как по мнению Конкурсной комиссии, предложения Заявителя по общей стоимости дополнительных работ и услуг несопоставимы с их реальной стоимостью, Заявителем предложена заведомо завышенная стоимость дополнительных работ и неисполнимые услуги при их выполнении/оказанию в целях победы в Конкурсе.

Изучив Конкурсную документацию, Комиссия установила, что Организатором торгов утверждён перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса, который не отвечает целям и задачам проведения Конкурса.

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 конкурса 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 августа 2006 г. № 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 конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

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 конкурса 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 конкурса должны в рамках торгов 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, исключающая 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.

Так, предусмотренные Организатором торгов в подпунктах 1, 2, 3, 4, 7, 10 перечня дополнительных работ работы («Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей», «Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа», «Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов», «Мытье лестничных площадок и маршей», «Мытье окон», «Влажная протирка подоконников, отопительных приборов») фактически не относятся 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 по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, являясь частью следующих работ:

- «Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй» (6 раз в неделю);
- «Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер» (6 раз в неделю);
- «Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода» (1 раз в месяц);
- «Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего

пользования» (2 раза в год);

- «Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования» (1 раз в год);
- «Уборка чердачного и подвального помещения» (2 раза в год).

При таких обстоятельствах включение подобных работ в состав дополнительных работ в контексте положений Правил проведения конкурса (с периодичностью 2 раза в год; 2 раза в неделю; 2 раза в месяц) 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.

В свою очередь, прочие работы и услуги перечня дополнительных работ также не несут какой-либо существенной нагрузки для участников Конкурса, с учетом размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений, определенных Конкурсной документацией.

Кроме того, Организатором торгов не определено каких-либо условий, позволяющих осуществлять контроль за исполнением требований договора, 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 конкурса, 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.

Так, из конкурсной документации следует, что Организатором торгов установлено следующее требование к качеству выполнения дополнительных работ:

«Качество выполнения работ и услуг должно соответствовать правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным нормативным правовым актам РФ (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы») - Дополнительные требования (сверх установленных техническими нормами и правилами) не предусматриваются».

Таким образом, из материалов дела не следует, что указанный перечень работ составлен Организатором торгов в зависимости от состояния многоквартирного жилого дома и с учетом нормативных правовых актов в области эксплуатации жилищ, санитарного благополучия населения, и, как следствие, у участника Конкурса отсутствует возможность формирования своего предложения в отношении качества выполнения таких работ, поскольку, в числе прочего, предполагается безальтернативное соблюдение требований к качеству, установленных в Конкурсной документации.

Учитывая приведенные обстоятельства, следует признать, что установленный Организатором торгов перечень дополнительных работ не отвечает критериям для такого перечня, установленным Правилами проведения конкурса.

Соответственно выбор победителя Конкурса, учитывая вышеизложенное, представляется неправомерным и несоответствующим требованиям Правил проведения конкурса.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия решила признать довод жалобы обоснованным.

1.

2. Заявитель полагает, что ООО «УК Стандарт Качества» неправомерно допущено до участия в Конкурсе, так как данная организация не исполняет условия Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 (далее — Стандарт).

Комиссия отмечает, что в соответствии с подпунктом 1 пункта 15 правил проведения конкурса участник конкурса должен соответствовать установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 18 Правил проведения конкурса установлены следующие основания для признания заявки не соответствующей требованиям конкурсной документации: непредставление обязательных в соответствии с Правилами документов и сведений либо наличие в них недостоверной информации; несоответствие претендента установленным Правилами требованиям; несоответствие заявки участника торгов установленным пунктами 52-53 Правил проведения конкурса требованиям.

Статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определены общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом, одним из которых является обеспечение управляющей организацией свободного доступа к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных упомянутым кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации.

В свою очередь, непосредственный порядок раскрытия управляющими организациями такой информации определен Стандартом, а официальным сайтом для раскрытия предусмотренной им информации в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 № 124 является сайт www.reformagkh.ru.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 1 Стандарта данный документ устанавливает требования к видам, порядку, способам и срокам раскрытия информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления.

Таким образом, раскрывать информацию в порядке и на условиях, утвержденных в Стандарте, обязаны организации осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, представитель ООО «УК Стандарт Качества» на заседании Комиссии пояснил, что у организации отсутствуют, заключенные в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, договоры управления многоквартирными домами.

Из вышеуказанного следует, что положения Стандарта на ООО «УК Стандарт Качества» не распространяются. Обратного Заявителем на заседании Комиссии не доказано, а Комиссией не установлено.

Таким образом, у Организатора торгов отсутствовали основания для отклонения ООО «УК Стандарт Качества» от участия в Конкурсе. Довод жалобы Заявителя необоснованный.

1.

3. Заявитель полагает, что в Конкурсной комиссии присутствует лицо, лично заинтересованное в результатах Конкурса.

Комиссия отмечает, что в силу пункта 23 Правил проведения конкурса членами конкурсной комиссии не могут быть физические лица, лично заинтересованные в результатах конкурса (в том числе лица, являющиеся претендентами, участниками конкурса или состоящие в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, а также родственники претендента (участника конкурса) - физического лица (физических лиц), состоящего в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, либо физические лица, на которых способны оказывать влияние претенденты, участники конкурса (в том числе лица, являющиеся участниками (акционерами) указанных организаций, членами их органов управления, кредиторами участников конкурса). В случае выявления таких лиц организатор конкурса обязан незамедлительно исключить их из состава конкурсной комиссии и назначить иных лиц в соответствии с указанными Правилами проведения конкурса.

Изучив представленные на заседании Комиссии материалы, Комиссия установила, что в Конкурсной комиссии отсутствуют лица, указанные в пункте 23 Правил проведения конкурса. Иного Заявителем на заседании Комиссии не доказано.

Комиссия признает довод жалобы Заявителя необоснованным.

1.

4. Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов нарушен порядок заключения договоров управления МКД.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 83 Правил проведения конкурса организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 90 Правил проведения конкурса 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.

В соответствии с пунктом 91 Правил проведения конкурса 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.

Комиссией установлено, что протокол Конкурса от 12.02.2018 № 3 опубликован на Официальном сайте 12.02.2018.

Вместе с тем, в нарушение пункта 91 Правил проведения конкурса, договоры управления многоквартирными домами заключены между ООО «УК Стандарт Качества» (победитель Конкурса) и ГКУ «ИС района Западное Дегунино» (представитель собственника) до истечения 10 дневного срока со дня размещения протокола Конкурса на Официальном сайте, а именно — 13.02.2018.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) сделка недействительная по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно пункту 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что договоры от 13.02.2018 №№ б/н, заключенные по итогам Конкурса между ООО «УК Стандарт Качества» и ГКУ «ИС района Западное Дегунино», в силу пункта 2 статьи 168 ГК РФ являются ничтожными.

Комиссия признает довод жалобы Заявителя обоснованным.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной в части нарушения порядка определения победителя, а также в части нарушения порядка заключения договоров управления; в остальной части доводы жалобы необоснованными.

1.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 4(1) пункта 41 и пункта 91 Правил проведения конкурса.

1.

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.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-311/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.02.2018 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 решения Комиссии от 28.02.2018 по делу № 1-00-311/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Западное Дегунино города Москвы (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Москва, ул. Базовская, д. 15, корп. 5; г. Москва, ул. Базаковская, д. 15, корп. 6 (реестровый № 050617/3358340/01 (Лот №1)) (далее — Конкурс), а именно:

1.

1.

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Конкурса.
2. Организатору торгов разместить вышеуказанные изменения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru. (далее — Официальный сайт).
3. Организатору торгов вернуть участникам Конкурса ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсе.
4. Организатору торгов внести изменения в Конкурсную документацию с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 28.02.2018 по делу № 1-00-311/77-18.

5. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Конкурсе таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсную документацию до даты окончания приема заявок.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на Официальном сайте.
7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 30.05.2018.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 30.05.2018 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1.
 1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
 2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.