

1. ООО УК «Свитхом»

125057, Москва, пер. Чапаевский, д. 3

2. Управа района Нагатино-Садовники города Москвы

115446, Москва, ул. Акад. Миллионщикова, д. 37

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1313/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.05.2017 г. г. Москва

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

при участии:

от заявителя - ООО УК «Свитхом»

от организатора торгов - Управы района Нагатино-Садовники города Москвы

рассмотрев жалобу ООО УК «Свитхом» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Управы района Нагатино-Садовники города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право на заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, 1-й Нагатинский пр-д., д. 14 (реестровый № 130217/2715779/01) (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 торгов выразилось в следующем:

1.

1. нарушении процедуры проведения Конкурса:

1. нарушении процедуры проведения конкурса;

2. неполном заполнении проекта договора в части состава общего имущества и некорректном составлении перечня обязательных работ и услуг Конкурсной документации.

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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон о закупках), 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 - Официальной сайт) размещено Извещение о проведении Конкурса.

Согласно Извещению о проведении Конкурса дата окончания подачи заявок - 16.03.2017, дата проведения Конкурса - 18.05.2017, дата подведения итогов - 18.05.2017.

В соответствии с протоколом оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 18.05.2017 № 3 победителем Конкурса признано ООО «Система Плюс» с предложением по цене 6 758 318,60 рублей. Вместе с тем, предложение ООО УК «Свитхом» было признано не соответствующим Конкурсной документации.

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

1) В соответствии с пунктом 75 Правил проведения конкурса 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 проведения 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 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.

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 соответствии с пунктом 78 Правил проведения 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) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Согласно пункту 4 Правил проведения конкурса, при проведении конкурса Организатор торгов должен руководствоваться принципами, в том числе, принципом добросовестной конкуренции.

На основании подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 № 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» 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.

Таким образом, утверждаемая организатором конкурса конкурсная документация, должна содержать в себе перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включающий требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

В соответствии с пунктом 76 Правил проведения 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 4(1) пункта 41 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.

Положения вышеназванных норм позволяют сделать вывод о том, что победителем конкурса признается участник, сделавший предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Совокупное толкование вышеназванных положений Правил проведения конкурса позволяет сделать вывод о том, что изменение стоимости дополнительных работ и услуг, предлагаемой участниками конкурса, должно производиться за счет увеличения/улучшения предлагаемых участником требований к работам, которые в соответствии с утвержденным в документации перечнем дополнительных работ и услуг являются изменяемыми показателями.

Изучив представленные на заседание документы, Комиссия установила следующее.

Согласно итоговому протоколу, составленному Организатором торгов при проведении Конкурса, а именно: протоколу оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 18.05.2017 № 3, Заявителем была подана заявка на участие в Конкурсе с предлагаемой стоимостью дополнительных работ в размере 6 879 118,60 рублей в год с предложением по качеству дополнительных работ. Однако данное предложение не было принято Организатором торгов в связи с увеличением стоимости дополнительных работ за счет увеличения их периодичности, а именно периодичность по услуге «Восстановление отделки потолков в местах общего пользования» - 2 раза, что не предусмотрено Конкурсной документацией. Следовательно, так как после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников Конкурса не предложил большей стоимости, Организатор торгов победителем был признан участник ООО «Система Плюс», который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Таким образом, Комиссия установила правомерность выбора победителя процедуры Конкурса в соответствии с пунктами 76 и 78 Правил проведения конкурса, поскольку победителем Конкурса признан участник, предложивший максимальную стоимость дополнительных работ и услуг в соответствии с требованиями Конкурсной документации.

2) Помимо этого, по мнению Заявителя нарушение его прав и законных интересов выразилось в отсутствии в проекте договора полного состава общего имущества и некорректном составлении Организатором торгов перечня обязательных работ и услуг в Конкурсной документации, а именно: отсутствует конкретная периодичность работ.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе:

-перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Следовательно, Организатором торгов в Конкурсной документации самостоятельно устанавливается перечень обязательных работ и услуг, включая объем и периодичность каждой из такой работы и услуги.

Изучив представленные на заседание документы и сведения, Комиссия установила следующее.

В соответствии с Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Организатором торгов, в том числе по работам «Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций», «Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями», указана периодичность «По мере необходимости».

Таким образом, Организатором торгов в указанном перечне отсутствует конкретное значение периодичности в нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса.

При этом, Комиссия отмечает, что в силу специфики оказания работ и услуг в части работ, указанных выше, у Организатора торгов может отсутствовать возможность

установить конкретный объем услуг в силу непредсказуемости возникновения необходимости в оказании таких работ и услуг.

Относительно отсутствия в проекте договора полного состава общего имущества Комиссия установила, что в проекте договора неполностью заполнен состав общего имущества, в том числе площадь свесов, потолков, стен.

При этом, Организатором торгов не представлены доказательства невозможности полного заполнения проекта договора состава общего имущества.

На основании изложенного, Комиссия решила признать вышеуказанные доводы жалобы Заявителя обоснованными.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что в соответствии с разделом III.4 Конкурсной документации установлен график осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта Конкурса.

Следовательно, у участников Конкурса имелась возможность предварительного ознакомления с объектом Конкурса.

Кроме того, Заявитель указывает на вышеуказанные несоответствия после окончания подачи заявок и даты выбора победителя Конкурса.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной в части неполного заполнения проекта договора в части состава общего имущества и некорректном составлении перечня обязательных работ и услуг Конкурсной документации, в остальной части - необоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса.

2. Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать, так как указанные нарушения не повлияли на права и законные интересы Заявителя и Организатором торгов правомерно определен победитель Конкурса.

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

