

РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-62/2020

16 января 2020г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

.....

рассмотрев жалобу АО «Муниципальная управляющая компания» (вх. № 16082 от 19.12.2019) на действия организатора торгов администрации Ленинского района города Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Блюхера, 67 (051119/2379612/01), в присутствии представителей

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба АО «Муниципальная управляющая компания» (вх. № 16082 от 19.12.2019) на действия организатора торгов администрации Ленинского района города Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Блюхера, 67 (051119/2379612/01). Заявитель сообщает следующее.

11 декабря 2019 года состоялся открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Ленинского района города Новосибирска по адресу: ул. Блюхера, 67 (лот № 1).

На участие в конкурсе поданы заявки тремя претендентами: Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Домовой+», Обществом с ограниченной ответственностью УК «АЛЬФА» (далее ООО УК «АЛЬФА») и Акционерным обществом «Муниципальная управляющая компания» (далее - АО «МУК»). По результатам рассмотрения заявок участниками конкурса признаны: ООО УК «АЛЬФА» и АО «МУК» (протокол рассмотрения заявок от 10.12.2019 № 2). Победителем конкурса признано ООО УК «АЛЬФА» (Протокол №3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 11.12.2019г.).

В извещении о проведении конкурса указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени

износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материалов стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг который составил 36,45 руб. на 1 кв.м, площади помещения в месяц.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 38 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Порядок № 75), организатором конкурса в извещении о проведении конкурса указывается «наименование работ по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых и (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее работы или услуги)», согласно подпункта 5 этого же пункта, в извещении указывается «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг», так в п.п. 10 п. 3 извещения о проведении конкурса в обязательные работы и услуги включены ремонтно-восстановительные работы текущего характера на общем имуществе в доме, данные работы так же отражены в прилагаемом к конкурсной документации Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Приложение № 3 к конкурсной документации (далее - Перечень). Указанные в Перечне ремонтно-восстановительные работы - это ремонт мест общего пользования (умывальники, коридоры) на общую сумму 378 707,00 руб., что составляет 17,17 руб. на 1 кв.м, площади помещения в месяц, общая стоимость работ и услуг согласно Перечню составляет 1 182 964,64 руб., из расчета 53,62 руб. на 1 кв.м, площади помещения в месяц, при этом указано, что из 53,62 рубля на 1 кв.м., 29,19 рублей оплачивается за счет средств из бюджета города, 24,44 рубля за счет средств собственников.

Однако конкурс организатором проводился только исходя из работ и услуг по содержанию общего имущества, без учета заявленного в конкурсной документации ремонта. Стоимость работ по содержанию общего имущества 804 159,90 руб., что составляет 36,45 руб. на 1 кв.м, площади помещения в месяц. Заявитель считает, что организатором конкурса информация, отраженная в конкурсной документации, не соответствует информации размещенной в извещении о проведении конкурса, что ввело в заблуждение участников конкурса и не правильному определению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, и как следствие нарушению процедуры проведения конкурса.

Кроме того, организатором конкурса не верно применяются норм п. 77 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, и не верно определен победитель конкурса. При проведении конкурса АО «МУК» было предложено установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере 32,81 руб., что составляет на 10% меньше размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса, т.е. от 36,45 рублей. ООО УК «АЛЬФА» также заявлен вышеуказанный размер платы. Следующим шагом, АО «МУК» снижен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения до 32,36 руб., что составляет более 10% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении.

Согласно п. 77 Порядка № 75, в случае снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10%, конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс.

Не смотря на это, по результатам конкурса победителем признано ООО УК «АЛЬФА» заявившая размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере 32.81 руб. и первое из допущенных к конкурсу подавшее заявку (п. 78 Порядка № 75). Снижение АО «МУК» размера платы за содержание и ремонт жилого помещения до 32,36 руб. конкурсной комиссией не принято и не отражено в протоколе конкурса от 11.12.2019 №3.

В данном случае организатор конкурса должен был признать конкурс несостоявшимся в соответствии с п. 77 Порядка № 75, а не применять п. 78 Порядка № 75, так как участник конкурса АО «МУК» предложило снижение размера платы за содержание жилого помещения более чем на 10% от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.

Таким образом, конкурсной комиссией нарушен порядок проведения конкурса, в том числе порядок определения его победителя.

Кроме того, в адрес АО «МУК» со стороны победителя конкурса ООО Управляющая компания «АЛЬФА», направлен подписанный со стороны организатора конкурса мэрии г. Новосибирска в лице Администрации Ленинского района г. Новосибирска Договор управления многоквартирным домом от 11,12.2019г., так согласно п. 8.1. ст. 161 ЖК РФ, **не допускается заключение договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса** или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на официальном сайте в сети "Интернет". Информация о результатах открытого конкурса была размещена на сайте: <http://torgi.gov.ru/>. 11 декабря 2019г., в этот же день в нарушение п. 8.1. ст. 161 ЖК РФ, организатором конкурса с победителем конкурса заключается договор управления, кроме того он заключен на иных условиях чем определенных по результатам конкурса, так в Приложение № 2 к Договору управления указан Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме муниципального специализированного жилищного фонда (общежитие) по ул. Блюхера, 67 и их стоимость, в нем отражена общая стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества и ремонту в размере 49,98 рублей на 1 кв.м., однако согласно результатам конкурса, ООО УК «АЛЬФА» признана победителем конкурса заявившая размер платы 32.81 руб. на 1 кв.м., в данном случае организатором конкурса нарушен п. 83 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, в котором четко указано, что организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом. При этом указываемая в договоре управления многоквартирным домом **стоимость каждой работы и услуги**, входящей в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, **размер которой определен по итогам конкурса**, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с пунктами 76 и 78 настоящих

Правил.

Жалоба АО «Муниципальная управляющая компания» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Администрация Ленинского района города Новосибирска не представила возражения на доводы жалобы.

ООО УК «Альфа» представило следующие возражения на доводы жалобы.

В силу пункта 76 Правил проведения конкурса, участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

Заявитель жалобы не оспаривает, что минимальная цена (последний шаг торгов) 32,81 руб. организатором конкурса была определена правильно.

Заявитель так же не отрицает, что после того, как представитель ООО УК «АЛЬФА» сделал предложение по минимальной цене 32,81 руб., представителем АО «МУК» была названа цена 32,36 руб., что превышает шаг торгов 0,1 % от минимально возможной цены.

Однако, предложение ниже минимально допустимой цены, которое могло бы быть принято организатором конкурса, и, следовательно, могло бы повлечь признание конкурса несостоявшимся, могло быть сделано только с допустимым поэтапным снижением, а именно ценой 32,78 руб. (32,81 - 0,1 %). Цену 32,78 руб. представитель АО «МУК» не озвучивал.

Таким образом, представителем АО «МУК» был нарушен допустимый шаг снижения цены договора, установленный пунктом 76 Правил (0,1 %).

Следовательно, у организатора торгов отсутствовали правовые основания учитывать предложение 32,36 руб.. сделанное представителем АО «МУК» с нарушением допустимого шага.

Кроме того, в соответствии с пп. 2 п. 4 Правил, конкурс проводится на основе принципа добросовестной конкуренции. Действиями представителя АО «МУК», выразившимися в заведомом нарушении правила о недопустимости снижения размера платы, более чем на 10 процентов, данный принцип нарушен. На вопрос представителя ООО УК «АЛЬФА»: «Почему Вы, заведомо зная, что названная Вами цена более, чем на 10 % снижает начальную цену?», представитель АО «МУК» заявила, что «дом у нас в управлении и терять мы его не собираемся».

В соответствии с п. 1.2 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а

также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Вышеуказанные недобросовестные действия заявителя дают антимонопольному органу основания отказать в удовлетворении жалобы в полном объеме.

По доводу жалобы о заключении договора управления ранее 10-ти дневного срока со дня размещения информации о результатах конкурса поясняем следующее.

Информация о результатах конкурса была размещена на официальном сайте: <http://torgi.gov.ru/> 11.12.2019г.

Согласно материалам дела, уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов было направлено в адрес организатора торгов (администрации Ленинского района) 24.12.2019 г (исх. № 05-16388э), то есть по истечении срока, предусмотренного п. 8.1. ст. 161 ЖК РФ.

Таким образом, указанное уведомление не могло являться основанием для отказа от заключения договора управления с ООО УК «АЛЬФА»

При этом нормами действующего законодательства не предусмотрено признание результатов конкурса недействительным по причине подписания победителем конкурса договора управления ранее десятидневного срока.

По вопросу, поставленному перед организатором торгов в уведомлении о продлении срока принятия решения от 10.01.2020 № 05-108э, мнение ООО УК «АЛЬФА» сводится к выводу о правомерном проведении конкурса в отношении работ и услуг по содержанию общего имущества, без учета субсидируемой части на ремонтно-восстановительные работы в муниципальном общежитии.

В соответствии с подпунктом 1.3.7 пункта 1.3. Постановления мэрии города Новосибирска от 01.03.2017 N 816 "О Порядке предоставления субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме", субсидия предоставляется в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Администрацией Ленинского района города Новосибирска, в соответствии с

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Блюхера 67 №051119/2379612/01.

Согласно п.77 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. №75 при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Начальная цена конкурса составляла 36,45 рублей.

Согласно аудиопротоколу, представленному администрацией Ленинского района города Новосибирска, последняя заявленная сумма составляла 32,36 рублей (ставка АО «МУК»).

Сумма 32,36 рублей составляет примерно 88,8 % от начальной (максимальной) цены конкурса. Таким образом, в соответствии с п. 77 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. №75 конкурс должен быть признан несостоявшимся.

Протоколом №3 от 11.12.2019г. ООО УК «Альфа» признано победителем конкурса, ставка АО «МУК» (32,36) была не принята.

Таким образом, организатором торгов администрацией Ленинского района города Новосибирска допущены нарушения порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу АО «Муниципальная управляющая компания» (вх. № 16082 от 19.12.2019) на действия организатора торгов администрации Ленинского района города Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Блюхера, 67 (051119/2379612/01) обоснованной.
2. Выдать предписание о прекращении нарушения порядка организации и

проведения торгов.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.