

1. ООО «РЭК № 2»

119121, Москва, пер. Ружейный, д. 3,
пом. 29, ком. 7

2. Управа Пресненского района города Москвы

123100, Москва, пр. Шмитовский, д. 2,
стр. 1

РЕШЕНИЕ

**по делу № 1-00-1483/77-16 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров**

22 августа 2016 года г. Москва

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

в присутствии представителей:

ООО «РЭК № 2» Пятакова В.А. (доверенность от 01.08.2016 № 11),

Управы Пресненского района города Москвы Бояриновой М.Ю. (доверенность от 22.08.2016 № 45), Божевольнова М.Ю. (доверенность от 22.08.2016 № 44), Цыганковой С.А. (доверенность от 22.08.2016 № 48), Федоровой Л.Б. (доверенность от 22.08.2016 № 47),

рассмотрев жалобу ООО «РЭК № 2» на действия организатора торгов — Управы Пресненского района города Москвы при проведении торгов посредством открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресам: г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.1; г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.2; г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.3; г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.4; г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.5; г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.6 (реестровый № 150316/7274365/01, лот № 1),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба ООО «РЭК № 2» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Управы Пресненского района города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресам: г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.1; г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.2; г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.3; г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.4; г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.5; г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, стр.6 (реестровый № 150316/7274365/01, лот № 1) (далее - Конкурс).

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в следующем:

1.
 1. в непредусмотрении в составе Конкурсной документации ответственности по договору, заключаемому по итогам проведения Конкурса, за неисполнение обязательств (ненадлежащее исполнение обязательств), возложенных на себя победителем Конкурса по оказанию дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 2. в установлении в Конкурсной документации ограниченного легкодостижимого перечня дополнительных работ и услуг;
 3. в неправомерном определении победителем по итогам Конкурса ООО «ВК Комфорт».

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 для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 15.03.2016 размещено извещение о проведении Конкурса.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса от 15.03.2016 дата окончания приема заявок – 08.08.2016, дата проведения конкурса — 11.08.2016.

Согласно протоколу конкурса по отбору управляющей организации от 11.08.2016 № 3 победителем признано АО «ВК Комфорт», сделавшее последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг в размере *один секстиллиард рублей 00 копеек*.

Преыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделано участником конкурса *ГБУ города Москвы «Жилищник Пресненского района»* и составило *три секстиллиона рублей 00 копеек*.

Согласно жалобе Заявителя, в составе Конкурсной документации Организатором торгов не предусмотрена ответственность по договору, заключаемому по итогам Конкурса за неисполнение (не надлежащее исполнение) обязательств, возложенных на себя победителем Конкурса, по оказанию дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно статье 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом

управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Таким образом, ответственность управляющей организации предусмотрена законодательством РФ.

Кроме того, пунктами 5.1 и 5.2 проекта договора, представленного в составе Конкурсной документации, также предусмотрена ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

Таким образом, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений, в части формирования Конкурсной документации, в том числе, проекта договора, с нарушением требований Правил проведения конкурса.

На основании чего, Комиссия приняла решение о признании довода 1 жалобы Заявителя необоснованным.

Согласно доводу 2 жалобы Заявителя, представленный в составе Конкурсной документации перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах ограниченный и содержит всего 7 позиций.

В соответствии с требованиями Конкурсной документации Организатором торгов установлен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, включающий следующие наименования работ:

1.
 1. Очистка и мойка фасадов зданий;
 2. Проверка и ремонт общедомовых приборов учета ГВС и ХВС;
 3. Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка
 4. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа;
 5. Ремонт, утепление дверей лестничных площадок на чердаке;
 6. Мытье окон;
 7. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов.

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 настоящих Правил.

Согласно подпункту 4(1)) 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» 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, Организатор торгов самостоятельно определяет перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.

Кроме того, согласно пояснениям Организатора торгов, многоквартирные жилые дома, являющиеся предметом проводимых Конкурсов, являются новостройками, следовательно, износ отсутствует.

Исходя из этого, Организатором торгов определен перечень дополнительных работ и услуг с учетом технического состояния домов.

На основании изложенного, Комиссия приняла решение о признании довода 2 жалобы Заявителя необоснованным.

Согласно доводу 3 жалобы Заявителя, Организатором торгов, в нарушение Правил проведения конкурса, победителем по итогам Конкурса признано АО «ВК Комфорт».

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 настоящих 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.

Согласно пункту 77 Правил проведения конкурса указанный в пункте 76 настоящих Правил участник конкурса *называет перечень* дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

Согласно пункту 78 Правил 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 жалобе Заявителя, АО «ВК Комфорт» в ходе проведения Конкурса было сделано предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг в общей сумме — один секстиллиард рублей.

Таким образом, в соответствии с пунктом 77 Правил проведения конкурса, представителю АО «ВК Комфорт» надлежало назвать перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

Однако, представитель АО «ВК Комфорт» заполнял пустой бланк с предложением по стоимости дополнительных работ и услуг, что подтверждает фактическое отсутствие указанного предложения на момент проведения Конкурса.

Вместе с тем, согласно жалобе Заявителя, представитель АО «ВК Комфорт» не однократно изменял содержание бланка с предложением по стоимости дополнительных работ и услуг, в связи с ошибками в предлагаемой стоимости, что было выявлено членами конкурсной комиссии.

В ходе рассмотрения жалобы, представитель Организатора торгов пояснил, что представитель АО «ВК Комфорт», в соответствии с Правилами проведения конкурса, *назвал и представил* конкурсной комиссии в письменном виде расчет по дополнительным работам и услугам на каждый дом.

Кроме того, Правила проведения конкурса не содержат запрета на исправление ошибок, допущенных в предложении участника, признанного победителем по итогам Конкурса.

На основании изложенного, Комиссия приняла решение о признании довода 3 жалобы Заявителя необоснованным.

Вместе с тем, Заявитель в своей жалобе также указывает на то, что Организатором торгов нарушены Правила проведения конкурса, так как стоимость дополнительных работ и услуг, предложенная победителем Конкурса, не соответствует принципу добросовестной конкуренции и разумности, так как составляет *один секстильард рублей в год*, а также на то, что победителем была предложена одна и та же стоимость дополнительных работ и услуг.

В свою очередь Заявителем также предложена стоимость дополнительных работ и услуг, не отвечающая принципам разумности — два секстильона двести восемьдесят семь квинтильонов пятьсот пятьдесят один квадрильон пятьсот семьдесят пять трильонов двести миллиардов рублей 00 копеек.

Однако, Правилами проведения конкурса не установлена предельная стоимость дополнительных работ и услуг.

Кроме того, Правилами проведения конкурса не предусмотрено отклонение предложения участника на том основании, что предложенная участником стоимость дополнительных работ и услуг не соответствует разумности.

Таким образом, Организатором торгов проведен Конкурс в соответствии с Правилами проведения конкурса.

На основании изложенного, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя необоснованной.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса необоснованной.

1.

2. Снять ограничения на проведение Конкурса, наложенные письмом Московского УФАС России от 16.08.2016 № ИШ/36521.

1.

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