

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-278/2022

24 февраля 2022 года
Новосибирск

Г.

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 посредством видеоконференцсвязи жалобу общества с ограниченной ответственностью НУК «Все дома» (далее – ООО НУК «Все дома») (вх. № 470/22 от 14.02.2022 г.) на действия организатора торгов Администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска при проведении конкурса в электронной форме, по отбору управляющей компании по обслуживанию многоквартирного дома, на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, Центральный район, ул. Семьи Шамшиных, д. 77 (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/301221/2953680/01> от 30.12.2021 г., Процедура 284555, опубликованная на электронной торговой площадке «Торги России» на сайте <https://torgi-ru.com/>, Лот № 1),

в присутствии ...

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО НУК «Все дома» (вх. № 470/22 от 14.02.2022 г.) на действия организатора торгов Администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска при проведении конкурса в электронной форме по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, Центральный район, ул. Семьи Шамшиных, д. 77 (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/301221/2953680/01> от 30.12.2021 г., Процедура 284555, опубликованная на электронной торговой площадке «Торги России» на сайте <https://torgi-ru.com/>, Лот № 1).

Заявитель сообщает следующее.

07.02.2022 г. состоялся конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом: г. Новосибирск, Центральный район, ул. Семьи Шамшиных, д. 77, лот № 1, о чем свидетельствует Протокол № 3 от 07.02.2022 г.,

размещенный на портале torgi.gov.ru.

Организатором проведения конкурса является Администрация Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска, место проведения конкурса – Администрация Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска.

Победителем конкурса объявлена организация - ООО «Квартал Плюс» с ценой обслуживания дома 26,56 руб.

08.02.2022 г. ООО НУК «Все Дома» ознакомилось с аудиопротоколом заседания конкурсной комиссии, по результатам которого установлены следующие грубые нарушения проведения открытого конкурса.

Комиссией проведен некорректный расчет понижения цены договора управления, в нарушение п. 76 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (далее – Правила №75). Согласно расчету ООО НУК «Все Дома», цена понижения на 4-ом шаге конкурса должна быть 26,55руб., но никак не 26,56 руб., что наглядно видно в расчете, приведенном в таблице № 1:

Таблица № 1

| № шага | начальный тариф с учетом снижения | снижение на 0,1% от стартовой цены лота | цена очередного шага |
|--------|-----------------------------------|---|----------------------|
| 1. | 26,67 | 0,02667 | 26,64 |
| 2. | 26,64 | 0,02667 | 26,61 |
| 3. | 26,61 | 0,02667 | 26,58 |
| 4. | 26,58 | 0,02667 | 26,55 |

Причина, по которой это нарушение стало возможным – неприменение конкурсной комиссией математических правил округления, в результате чего каждый шаг снижения цены в конкурсе по ее расчетам - происходил на разные суммы (то на 2, то на 3 копейки), что не допустимо, поскольку пошаговое снижение возможно только на одну и ту же фиксированную сумму (0,1% от стартовой цены). При таком положении дел участники конкурса должны в прямом смысле этого слова «угадывать» какой шаг будет следующим.

В такой ситуации, нельзя говорить о равноправии всех участников конкурса, иное возможно было бы если конкурсная комиссия каждому участнику предоставила свой расчет, а так получается, что с этим расчетом был знаком только победитель конкурса.

После объявления в 3-й раз цены, предложенной ООО «Квартал Плюс», от участника № 2 поступило предложение, меньшее, чем было озвучено участником № 1, в сумме 26,53 руб., при этом комиссия, вместо того, чтобы принять данную ставку

– объявила окончанным конкурс, в связи с тем, что цена участника № 1 была объявлена комиссией 3 раза. Указанное не согласуется с абз. 2 п. 76 Правил №75, поскольку данная норма предусматривает возможность участников предложить наименьшую цену после 3-х кратного объявления и презюмирует обязанность комиссии принять такое понижение.

Администрация Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска предоставила следующие возражения на доводы жалобы, которые были поддержаны представителем ООО «Квартал Плюс».

Администрацией конкурс проведен в соответствии с частями 4 и 5 статьи 161, частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Многokвартирный дом № 77 по ул. Семьи Шамшиных введен в эксплуатацию 15.12.2021 года.

В соответствии с протоколом вскрытия конвертов с заявками № 1 на участие в конкурсе от 31 января 2022 года поступили четыре заявки на участие в конкурсе от следующих организаций:

- ООО «Квартал Плюс»;
- ООО НУК «Все Дома»;
- ООО УК «Белый медведь»;
- ООО «ГУК ИСК».

На основании результата, протоколом рассмотрения заявок № 2 от 04 февраля 2022 года были признаны участниками конкурса следующие претенденты:

1. ООО «Квартал Плюс»;
2. ООО НУК «Все Дома»;
3. ООО УК «Белый медведь»;
4. ООО «ГУК ИСК».

Победителем конкурса признана управляющая организация ООО «Квартал Плюс».

Организатором конкурса велась аудиозапись всего конкурса, из которой следует, что ООО НУК «Все Дома» приняло участие в конкурсе через представителя по доверенности, который не был готов к торгам. А именно, представитель не имел расчета с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1%. Его предложения не совпадали с шагом, на что указывал председатель комиссии. Последнее предложение ООО НУК «Все Дома» по снижению размера платы также не совпадало с шагом, в связи с чем, после трехкратного объявления очередного предложения, победителем объявлено ООО «Квартал Плюс», сделавшее последнее шаговое снижение размера платы, так как предложение представителя ООО НУК «Все Дома» в очередной раз не совпало с шагом, предусмотренным Правилами № 75.

Кроме того, расчеты для конкурса проводятся в таблице EXCEL, по формулам. Расчеты участников под № 1 и № 4 совпадают с расчетами организатора конкурса и предоставлены организатору конкурса после его окончания. Расчеты от участников конкурса под № 2 и № 3 не предоставлены, так как отсутствовали на конкурсе.

ООО «Квартал Плюс» выполнило все требования, предъявляемые пунктом 90 Правил № 75 к участнику конкурса.

С момента включения данного дома в лицензию (часть 7 статьи 162 ЖК РФ) управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом.

На основании приказа ГЖИ НСО от 16.02.2022 № 7217/10 многоквартирный дом по адресу: ул. Семьи Шамшиных, 77, внесен в лицензию ООО «Квартал Плюс».

Комиссия Новосибирского УФАС России при рассмотрении жалобы выслушала доводы представителей ООО НУК «Все дома», администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска, ООО «Квартал Плюс». Также Комиссией Новосибирского УФАС России прослушана аудиозапись рассматриваемого конкурса.

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

30 декабря 2021 года на официальном интернет сайте <https://torgi.gov.ru/> организатором торгов - Администрацией Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска было опубликовано извещение и закупочная документация о проведении конкурса в электронной форме по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, Центральный район, ул. Семьи Шамшиных, д. 77 в составе 1 лота (извещение на официальном интернет-сайте <https://torgi-ru.com/> № 301221/2953680/01).

Дата начала срока подачи заявок 30 декабря 2021 г. Дата и время окончания подачи заявок 31 января 2022 г. в 15:00. Место и порядок подачи заявок на участие в конкурсе г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 57, каб.208, заявки на участие подаются в письменном виде в запечатанных конвертах. Срок отказа от проведения торгов 07 февраля 2022 г. Дата и время вскрытия конвертов 31 января 2022 г. в 15:00. Место вскрытия конвертов Администрация Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 57, каб. 302. Дата рассмотрения заявок 04 февраля 2022 г. Место рассмотрения заявок Администрация Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 57, каб. 302. Дата и время проведения конкурса 07 февраля 2022 г. в 14:30. Место и время проведения конкурса Администрация Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 57, каб. 302.

На участие в конкурсе поступили заявки от ООО «Квартал Плюс», ООО НУК «Все

дома», ООО УК «Белый медведь», ООО «Городская управляющая компания НСК».

Победителем конкурса признано ООО «Квартал Плюс» с предложением 26,56 руб. за кв.м. Предложение наименьшей стоимости работ и услуг за содержание и ремонт жилого помещения, сделанное участником №2 – ООО НУК «Все дома» 26,64 за кв.м.

Согласно п. 5 Информационной карты открытого конкурса стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 26,67 руб/мес с 1 кв.м.

В соответствии с п. 75 Правил № 75 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.

В силу п. 76 Правил № 75 участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 данных 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).

Следовательно, шаг конкурса в размере 0,1% от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 0,02667.

Администрацией Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска представлен в табличной форме расчет поэтапного снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по ул. Семьи Шамшиных, д.77, в котором в графе «наименьшая предложенная стоимость работ» указаны предложения в виде десятичных дробей с тремя знаками после запятой.

При этом, если учитывать, что шаг конкурса составляет 0,02667, то поэтапное снижение с учетом математических вычислений должно быть сделано следующим образом:

1-й шаг: $26,67 - 0,02667 = 26,64333$;

2-й шаг: $26,64333 - 0,02667 = 26,61666$;

3-й шаг: $26,61666 - 0,02667 = 26,58999$;

4-й шаг: $26,58999 - 0,02667 = 26,56332$;

5-й шаг: $26,56332 - 0,02667 = 26,53665$ и т.д.

Комиссией Новосибирского УФАС России была прослушана аудиозапись проведенного конкурса, по результатам чего установлено следующее.

Предложения участников конкурса принимались конкурсной комиссией в форме рубли/копейки, то есть фактически после произведенных вычислений на шаг конкурса участнику необходимо было озвучить десятичную дробь с двумя числами

после запятой без проведения математических округлений. Указанный порядок произведения расчетов до начала проведения конкурса конкурсной комиссией озвучен не был, при этом об отсутствии необходимости проведения математического округления до двух цифр после запятой было озвучено участникам только на четвертом шаге аукциона, что привело к путанице при подсчетах участниками своих предложений и не принятию таковых конкурсной комиссией. Такие действия комиссии привели к преждевременному окончанию процедуры проведения конкурса, поскольку предложения участников, рассчитанные с применением правил математического округления, конкурсной комиссией отклонялись.

Согласно п. 76 Правил № 75 в случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

Из буквального толкования данной нормы следует, что после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим, участники конкурса вправе сделать иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, после чего конкурс продолжается. Соответственно конкурс заканчивается только в том случае, если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим, ни от одного из участников не поступило иное предложение.

В случае, если бы законодатель установил правило о том, что третье по счету объявление предложения, являющегося наименьшим, автоматически бы завершало процедуру проведения конкурса, то вместо слов «после троекратного» было бы указано «до троекратного» объявления предложения.

Из представленной аудиозаписи протокола проведения конкурса следует, что на четвертом шаге конкурса после троекратного объявления конкурсной комиссией предложения участника №1 (ООО «Квартал Плюс») по стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сумме 26,56 руб. за кв.м. участник №2 (ООО НУК «Все дома») до окончания процедуры конкурса предложил стоимость в размере 26,53 руб. за кв.м., соответствующую расчетам организатора торгов для пятого шага конкурса. Однако, данное предложение не было принято конкурсной комиссией со ссылкой на то обстоятельство, что, поскольку предложение участника № 1 было объявлено трижды, то конкурс считается завершенным.

Следовательно, поскольку после троекратного объявления предложения участника №1 и до объявления данного участника победителем участник №2 сделал свое предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то действия конкурсной комиссии по объявлению победителем участника №1 неправомерны, нарушают порядок организации и проведения торгов.

Таким образом, в действиях Администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города

Новосибирска при проведении конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, Центральный район, ул. Семьи Шамшиных, д. 77 (извещение № 301221/2953680/01 на сайте <https://torgi.gov.ru/>) усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО НУК «Все дома» (вх. № 470/22 от 14.02.2022 г.) на действия организатора торгов Администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска при проведении конкурса в электронной форме, по отбору управляющей компании по обслуживанию многоквартирного дома, на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, Центральный район, ул. Семьи Шамшиных, д. 77 (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> 301221/2953680/01 от 30.12.2021 г., Процедура 284555, опубликованная на электронной торговой площадке «Торги России» на сайте <https://torgi-ru.com/>, Лот № 1) обоснованной.

2. Выдать Администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.