

«18» марта 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее – Комиссия), в составе:

Председателя

Комиссии: <...> - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии: <...> - главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу Управляющей компании «Урал-Сити» (далее – УК «Урал-Сити», Заявитель) на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление), в присутствии на заседании:

- <...> – представителя ООО УК «Урал-Сити» на основании доверенности от 12.01.2016;

- <...>. - представителя Управления на основании доверенности от 11.01.2016 б/н;

- <...> - представителя Управления на основании доверенности от 11.01.2016 б/н;

- <...> - представителя ООО УК «Перспектива» на основании доверенности от 11.01.2016 № 1;

- <...> – представителя ООО «УК «Заречье -2» на основании доверенности от 14.01.2016 № 04/16-3,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО УК «Урал-Сити» на неправомерные действия Управления при организации и проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, Лот № 2 (адрес объекта: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 74) (далее – многоквартирный дом), извещение № 180116/2724900/01 от 18.01.2016 (далее – торги, Конкурс).

В качестве доводов Заявитель в жалобе и на заседании Комиссии указал следующее.

Управлением, по мнению Заявителя, при проведении конкурса допущены следующие нарушения:

- признан победителем Конкурса ООО УК «Перспектива», при условии, что остальными участниками сделаны аналогичные предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг;
- определена общая стоимость дополнительных работ и услуг, в том числе указана суммарная стоимость всех видов дополнительных работ и услуг;
- непредоставлена возможность самостоятельного увеличения участниками торгов количества (объема работ), установленного организатором торгов в перечне дополнительных работ.

Таким образом, по мнению ООО УК «Урал-Сити», организатором торгов, Конкурсной комиссией были допущены нарушения порядка организации и проведения Конкурса.

В связи с этим, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и аннулировать результаты торгов.

Управлением представлены документы и следующие письменные возражения, пояснения по доводам жалобы.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пунктом 90 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), 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. По результатам конкурса победителю направлено соответствующее уведомление от 25.02.2016 № 835-УЖКХ. В настоящее время в установленном порядке победителями подписан договор управления. Кроме того, в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ лица, принявшие помещения от застройщика обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса в порядке, предусмотренном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

На основании Постановления Правительства РФ № 191 от 04.03.2015 внесены изменения и дополнения в Правила, в том числе в пункт 76 Правил, который предусматривает, что участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Кроме того, перечень и стоимость каждой из работ и услуг, указанной в Приложении № 3 Конкурсной документации, может определяться только Организатором конкурса в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил. Следовательно, участники не могут сами определять перечень и стоимость дополнительных работ и услуг, и должны представлять свои предложения в рамках стоимости, установленной организатором конкурса.

В пункте 50 Правил установлен порядок внесения изменений в Конкурсную документацию, а именно организатор конкурса по собственной инициативе либо по запросу заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее, чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок. Иных оснований для изменения конкурсной документации Правилами не предусмотрено.

Порядок определения победителя определен разделом 8 Правил, в рамках которого комиссия определяла победителя, в том числе с учетом положений пункта 75 Правил, в соответствии с которым конкурс начинается с объявления наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила первой, и следовательно, указанному участнику предоставлено право первым назвать свое предложение.

ООО УК «Перспектива» первым подало заявку на участие и первым предложило наибольшую стоимость работ и услуг, определенную в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4 (1) пункта 41 Правил.

ООО УК «Урал-Сити» было вторым участником, допущенным до участия в конкурсе, и соответственно было признано участником конкурса, сделавшим предыдущее

предложение по стоимости дополнительных работ и услуг. Протокол № 47, составленный по результатам конкурса, был подписан ООО УК «Урал-Сити» 24.02.2016 в установленном порядке без замечаний.

На основании пункта 86 Правил участник конкурса после размещения на сайте протокола вправе направить организатору конкурса запрос о разъяснении его результатов, а организатор конкурса обязан в течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса предоставить соответствующие разъяснения в письменном виде. ООО УК «Урал-Сити» не обращалось за разъяснениями порядка проведения Конкурса в Управление.

Управление домом до момента проведения конкурса осуществляло ООО «Содружество», по договору с застройщиком ООО «Артель - С». В настоящее время победителем конкурса ООО УК «Перспектива» ведется работа по приему технической документации.

Таким образом, по мнению Управления, порядок проведения Конкурса не нарушен, в связи с чем доводы Заявителя являются необоснованными.

Победителем Конкурса – ООО УК «Перспектива» представлены документы и следующие письменные возражения, пояснения по доводам жалобы.

ООО УК «Перспектива» организатору торгов представлен договор страхования гражданской ответственности эксплуатационных организаций жилищно-коммунального хозяйства №0030/2016 от 02.03.2016.

Согласно платёжному поручению № 225 от 09.03.2016 ООО УК «Перспектива» оплатило страховую премию 09.03.2016.

02.03.2016 ООО УК «Перспектива» направлены подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в данном доме для подписания указанных договоров. По состоянию на 02.03.2016 года заключено семь договоров управления с собственниками помещений в многоквартирном доме. В настоящее время процедура подписания договоров по результатам Конкурса приостановлена.

По мнению ООО УК «Перспектива», порядок проведения Конкурса не нарушен, в связи с чем доводы Заявителя являются необоснованными.

Изучив представленные материалы Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

18.01.2016 Управлением в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 180116/2724900/01, а также Конкурсная документация, утвержденная начальником Управления 18.01.2016 (далее – Конкурсная документация).

Организатором торгов является Управление. Дата рассмотрения заявок – 18.02.2016. Дата проведения Конкурса - 19.02.2016. Срок договора - 3 года.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

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, определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в Конкурсной документации. При этом

организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги (подпункт 4(1) пункта 41 Правил).

В Приложении № 3 к проекту договора управления многоквартирным домом, являющимся неотъемлемой частью Конкурсной документации (далее – проект договора), определена стоимость каждой из дополнительных работ и услуг, а также общая стоимость всех видов дополнительных работ и услуг, которая составила 532 770 рублей.

Однако Правила, в том числе пункт 41 Правил, не предполагают определение организатором торгов в конкурсной документации общей стоимости всех видов дополнительных работ и услуг. Более того, в силу пункта 76 Правил определение общей стоимости дополнительных работ и услуг осуществляется участниками торгов в ходе проведения конкурса.

Таким образом, Правилами предусмотрено, что участники представляют свои предложения в соответствии с Перечнем дополнительных работ и услуг, установленным в Конкурсной документации, в связи с чем, указание в данном перечне общей стоимости дополнительных работ и услуг организатором торгов, может ввести в заблуждение участников торгов относительно порядка проведения Конкурса, в том числе представления предложений по общей стоимости дополнительных работ и услуг в ходе его проведения.

В связи с этим, установление организатором торгов в Конкурсной документации общей стоимости дополнительных работ и услуг не соответствует подпункту 4(1) пункта 41, пункту 76 Правил.

2. Разделом VIII Правил порядок проведения конкурса определен следующим образом.

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 (пункт 75 Правил).

В соответствии с пунктом 76 Правил, участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

В случае если после трехкратного 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.

Указанный в пункте 76 Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (пункт 80 Правил).

В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78 Правил).

Из Протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 46 от 19.02.2016 следует, что ООО УК «Перспектива» (первый участник), предложившее наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг в размере 352 770, 00, рублей признано победителем Конкурса. ООО УК «Урал-Сити» предложившее аналогичную стоимость дополнительных работ и услуг, признано участником, сделавшим предыдущее предложение. ООО УК «Заречье-2» также предложило стоимость дополнительных работ и услуг в размере 352 770, 00 рублей.

В соответствии с Правилами победителем конкурса признается участник, предложивший наибольшую общую стоимость дополнительных работ и услуг, которые он обязуется выполнить за указанный в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения.

Это позволяет определить участника конкурса, который делает предложение о наибольшей стоимости (количестве) дополнительных работ и услуг при неизменной цене договора управления многоквартирным домом в размере платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанной в извещении о проведении конкурса.

Таким образом, признание победителем торгов ООО УК «Перспектива», при условии, что иными участниками сделаны аналогичные предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, является нарушением пункта 78 Правил.

При этом, довод Управления о том, что ООО УК «Перспектива», предложившее равную с остальными участниками торгов стоимость дополнительных работ и услуг, признано победителем Конкурса, поскольку подало заявку на участие первым, не может быть принят Комиссией во внимание, по следующим обстоятельствам.

Из пункта 75 Правил следует, что 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.

Однако из указанного не следует, что в случае предложения равной стоимости дополнительных работ и услуг несколькими участниками, тот участник, заявка на участие которого подана первой, признается победителем торгов.

Кроме того, в соответствии с абзацем 2 пункта 76 Правил в случае если после трехкратного 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 аудиозаписи проведения Конкурса предложение ООО УК «Перспектива» не является последним предложением о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

3. Из содержания подпункта 4(1) пункта 41 Правил следует, что Перечень дополнительных работ и услуг должен содержать конкретные требования к объему предоставления дополнительной работы (услуги) с учетом особенностей многоквартирного дома.

В Приложении № 3 к проекту договора в Перечне дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в качестве дополнительных работ (услуг) указано, в том числе:

- устройство декоративных клумб (не менее 2 шт);

- устройство системы видеонаблюдения (количество камер не менее 4).

Из указанного не следует в каком именно объеме должны быть выполнены данные услуги.

Таким образом, в нарушение подпункта 4(1) пункта 41 Правил, в Конкурсной документации не определен объем отдельных дополнительных работ и услуг.

4. В соответствии с пунктом 90 Правил 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.

Согласно пункту 91 Правил 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.

В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 90 Правил, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом (пункт 92 Правил).

При этом, согласно информации с официального сайта торгов (извещение № 180116/2724900/01 от 18.01.2016) Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе № 46 от 19.02.2016 размещен на официальном сайте торгов 25.02.2016. Таким образом, победитель конкурса должен направить подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров не ранее 07.03.2016.

Из пояснений ООО УК «Перспектива» следует, что 02.03.2016 им направлены подписанные проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в данном доме для подписания указанных договоров. По состоянию на 02.03.2016 заключено семь договоров управления с собственниками помещений в многоквартирном доме, при условии, что договор поручения не вступил в силу и не истекли 10 дней с даты размещения на официальном сайте торгов Протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе № 46 от 19.02.2016.

ООО УК «Перспектива» организатору торгов представлен договор страхования гражданской ответственности эксплуатационных организаций жилищно-коммунального хозяйства №0030/2016 от 02.03.2016 (далее – договор поручения), который вступает в силу с 14.03.2016 при условии оплаты страховой премии до 14.03.2016 включительно. Согласно платёжному поручению № 225 от 09.03.2016 ООО УК «Перспектива» оплатило страховую премию 09.03.2016. Следовательно, по состоянию на 02.03.2016 договор поручения не вступил в силу.

Таким образом, договоры между победителем торгов и семью собственниками помещений в многоквартирном доме заключены с нарушением пункта 91 Правил. Кроме того, согласно части 1.1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 Кодекса, с каждым

лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

Таким образом, договор управления многоквартирным домом является незаключенным, в связи с тем, что подписан менее чем пятьюдесятью процентами от общего числа собственников многоквартирного дома.

В связи с вышеизложенным, Комиссия считает необходимым выдать Управлению предусмотренное частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на аннулирование результатов Конкурса и продление срока подачи заявок на участие в Конкурсе. На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Челябинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «Урал-Сити» обоснованной.
2. Признать действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по неуказанию в Конкурсной документации конкретных требований к объёму предоставления отдельных видов дополнительных работ и услуг нарушением подпункта 4 (1) пункта 41 Правил.
3. Признать действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по определению в Конкурсной документации общей стоимости дополнительных работ и услуг нарушением пунктов 41 и 76 Правил.
4. Признать действия Конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по признанию победителем торгов ООО УК «Перспектива» нарушением пункта 78 Правил.
5. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска предписание об отмене протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса, внесении изменений в Конкурсную документацию и продлении срока подачи заявок на участие в торгах.
6. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

ПРЕДПИСАНИЕ № 11-07-18.1/16

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

18 марта 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель

Комиссии: <...> - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: <...> - главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 11-07/18.1/16 от 18 марта 2016 года,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление) в срок до 08.04.2016 совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, Лот № 2 (адрес объекта: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 74) (далее – многоквартирный дом), извещение № 180116/2724900/01 от 18.01.2016 (далее – торги, Конкурс), а именно:

- принять решение об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов;

- направить заявителям, подавшим заявки на участие в торгах, уведомления о принятом решении об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов, а также о внесении изменений в Конкурсную документацию и продлении срока приема заявок на участие в Конкурсе;

- принять решение о продлении срока приема заявок на участие в Конкурсе на срок не менее 10 дней с даты размещения на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru информации о внесении изменений в Конкурсную документацию;

- внести изменения в Конкурсную документацию в части исключения сведений об общей стоимости дополнительных работ и услуг, установленных организатором торгов, а также определить объем дополнительных работ и услуг;

- разместить на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru решение об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса, а также о внесении

изменений в Конкурсную документацию и продлении срока приема заявок на участие в Конкурсе.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок до 13 апреля 2016 года с приложением подтверждающих документов (копии решения об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов, копии соответствующих уведомлений с документами о способе их направления организациям, подавшим заявки на участие в торгах, решения о продлении срока приема заявок на участие в Конкурсе и внесении соответствующих изменений в Конкурсную документацию, а также доказательства размещения указанных решений на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.
Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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