

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-601/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

06.04.2018г. Москва

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

при участии:

от ООО «Эксплуатация и Сервис» — <...> (по доверенности № 02/02-2018 от 08.02.2018),

от Управы района Коньково города Москвы — <...> (по доверенности № 008 от 05.04.2018),

рассмотрев в открытом заседании жалобу ООО «Эксплуатация и Сервис» (далее также — Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Коньково города Москвы (далее также — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным на территории района Коньково г. Москвы (реестровый № 271017/4465726/01) (далее — Конкурс),

УСТАНОВИЛА:

Заявитель обратился в адрес Московского УФАС России с жалобой на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

В соответствии с пунктом 1 части 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», 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 — Официальный сайт) 27.10.2017 размещено извещение о проведении конкурса.

Жалоба заявителя мотивирована тем, что утвержденная Организатором торгов конкурсная документация нарушает процедуру определения победителя Конкурса в том числе в связи с тем, что Конкурсная документация не соответствует требованиям Правил проведения конкурсов в части утверждения перечня дополнительных работ.

Представитель Организатора торгов в рамках заседания Комиссии подтвердил, что доводы Заявителя являются обоснованными.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия признала жалобу обоснованной.

Согласно Пункту 4.2 Проекта Договора цена Договора определяется в соответствии с Приложениями 3 и 4 Конкурса и включает в себя, в том числе 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 13.08.2006 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» (далее — Постановление № 491) 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.

Изучив Конкурсную документацию, Комиссия установила, что Организатором утвержден перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, который не отвечает целям и задачам проведения конкурса.

Так, необходимо отметить, что по своей правовой природе перечень дополнительных работ и услуг является перечнем, закрепляющим проведение определенных работ или оказания услуг, не необходимых в силу закона и улучшающих бытовые условия в многоквартирном жилом доме, то есть делающие такое проживание более комфортным по сравнению с нормативными показателями (более безопасным и т.д.).

Организатор торгов фактически указал в названной документации перечень дополнительных работ, который исключительно формально учитывает дополнительные потребности жильцов, а также установил требуемую периодичность их выполнения без учета реальной необходимости в них.

Данное условие является произвольным, направлено на нивелирование условий Конкурса, не соответствует принципам осуществления Конкурса (эффективности, обеспечения конкуренции, недопущения злоупотреблений).

При этом из положений Правил проведения конкурса усматривается, что предложение по стоимости выполнения дополнительных работ является единственным критерием для определения победителя конкурса.

Таким образом, от верного и обоснованного установления перечня дополнительных работ (услуг) организатором торгов зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома.

Из совокупного толкования положений Правил проведения конкурса следует, что при формировании перечня дополнительных работ организатор торгов обязан руководствоваться Постановлением № 491, иными нормативными правовыми актами, состоянием многоквартирного дома.

Из положений Постановления № 491 следует, что им установлены требования к содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, в частности устанавливаются общие критерии состояния имущества многоквартирного жилого дома, и, в отличие от постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (по обязательным работам), определяющие не конкретные виды работ, а фактическую цель выполнения работ (оказания услуг).

В связи с этим перечень дополнительных работ (услуг) должен быть установлен Организатором торгов в целях достижения результатов, определенных

законодателем в отношении состояний общего имущества многоквартирного жилого дома.

Так, Организатором торгов установлен достаточно простой, легкоисполнимый, ничем не обремененный и не осложненный перечень дополнительных работ и услуг

Организатором торгов не определено каких-либо условий, позволяющих осуществлять контроль за исполнением требований договора, в том числе за соблюдением условий о выполнении дополнительных работ и оказания услуг, не предусмотрена ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение управляющей организацией договорных обязательств.

Предусмотренная в пунктах 1.1 и 1.2 перечня дополнительных работ «Дополнительные работы по протирке пыли с колпаков светильников входных групп» 2 раза в год и «Дополнительные работы по мытью и протирке дверей входных групп» 4 раза в год не относятся к дополнительным работам, каким-либо образом дополняющим обязательные работы, включенные в условия конкурсной документации (условия содержания общего имущества МКД). Такие работы фактически включены в работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение 3 к договору управления многоквартирным домом), являясь частью следующих работ:

- Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов (периодичность — влажная 5 раз в неделю; сухая 5 раз в неделю);

- Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц и пр. (периодичность — 2 раза в год).

Представляется очевидным, что сухая и влажная уборка внутридомовых помещений общего пользования включает в себя также протирку пыли с отдельных элементов этих помещений и работы по мытью и протирке дверей входных групп. При таких обстоятельствах включение подобных работ в состав дополнительных работ в контексте положений Правил проведения конкурса с периодичностью 2 и 4 раза в год никоим образом не создает перспективу дополнительных затрат для участников процедуры — претендентов на исполнение таких работ по заключении договора на управление МКД, что, в свою очередь, лишает такие работы (такую

позицию документации) как основу конкурентного предложения всякого смысла, поскольку любой участник может предложить выполнение таких работ с любой периодичностью без каких-либо сложностей.

Кроме того, у Комиссии вызывает вопросы включение в перечень дополнительных работ в пунктах 3.3 и 3.4 работ по дополнительной дератизации и дезинсекции, которые должны проводиться 12 раз год.

Учитывая включенные в перечень обязательных работ указанных работ с аналогичной периодичностью дератизация и дезинсекция помещений в доме должна проводиться раз в полмесяца, что, учитывая ввод в эксплуатацию дома 2014-2015 годах оценивается Комиссией критически.

Дополнительные работы и услуги (часть 3 раздел 3) не несут какой-либо существенной нагрузки для участников конкурса, с учетом размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений, определенных Конкурсной документацией.

Данные обстоятельства с учетом незначительной стоимости таких работ/услуг приводят к возможности исполнения рассматриваемого перечня абсолютно любым лицом.

Такой перечень является легкодостижимым и создает ситуацию, когда любая организация в состоянии подать предложение с максимальной стоимостью выполнения названных работ/услуг, и в таких условиях первый участник, сделавший предложение по стоимости дополнительных работ, имеет преимущественную возможность огласить максимальную стоимость таких работ, исключив возможность подачи конкурентоспособных предложений иными участниками конкурсов.

При этом участники конкурса должны в рамках торгов предлагать стоимость выполнения таких работ (оказания услуг), что обуславливает обязанность организатора торгов по формированию данного перечня таким образом, чтобы каждый претендент на основании собственных возможностей сделал качественное предложение, приводящее к увеличению стоимости выполнения таких работ.

В свою очередь, с учетом формы конкурентной процедуры (конкурс), организатором торгов должна быть обеспечена реальная состязательность процедуры для её участников, исключая возможность выявления победителя на основе первенства очередности подачи заявки либо представления равных предложений со стороны одновременно нескольких участников.

Вместе с тем, следует признать, что в настоящем случае Организатором торгов данные требования соблюдены не были.

Организатор торгов, установив простой перечень дополнительных работ, выполнение которых фактически является необязательным ввиду отсутствия контроля за их исполнением, тем самым, предусмотрел механизм определения победителя конкурса, устраняющий, по сути, какие-либо условия для реальной конкуренции, сводя конкурентную процедуру к выявлению победителя на основе первенства поданной заявки.

Более того, из материалов дела не следует, что указанный перечень работ

составлен организатором торгов в зависимости от состояния многоквартирного жилого дома и с учетом нормативных правовых актов в области эксплуатации жилища, санитарного благополучия населения, и, как следствие, у участника конкурса отсутствует возможность формирования своего предложения в отношении качества выполнения таких работ.

Таким образом, следует признать, что установленный организатором торгов

перечень дополнительных работ не отвечает критериям для такого перечня, установленных Правилами проведения конкурса.

С учетом изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пункт 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу ООО «Эксплуатация и Сервис» (ИНН: 7725841349, ОГРН: 5147746071171) на действия Управы района Коньково (ИНН: 7728273888, ОГРН: 1027728017448) города Москвы при проведении конкурса обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований подпункта 4 (1) пункта 41 Правил проведения конкурса.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано только в судебном порядке в течение трех месяцев.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-601/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

06.04.2018 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 06.04.2018 по делу № 1-00-601/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Коньково города Москвы (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным на территории района Коньково г. Москвы (реестровый № 271017/4465726/01) (далее — Конкурс) а именно:

1.

1.

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Конкурса.
2. Организатору торгов разместить вышеуказанные изменения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru. (далее — Официальный сайт).
3. Организатору торгов вернуть участникам Конкурса ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсах.
4. Организатору торгов внести изменения в Конкурсную документацию с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 06.04.2018 по делу № 1-00-601/77-18.
5. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Конкурсах таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсные документации до даты окончания приема заявок.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на Официальном сайте.
7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 13.07.2018.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 18.07.2018 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1.

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.