

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1204/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.07.2018 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), рассмотрев в открытом заседании жалобу ООО «ПИК-Комфорт» (далее также — Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Восточное Измайлово города Москвы (далее также — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным жилым домом (извещение № 170518/3023973/06 Лот 2, 3) (далее — Конкурс),

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

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

Заявитель в своей жалобе указывает на неправомерность присвоения Организатором торгов заявкам на два лота ООО «ПИК-Комфорт» второго порядкового номера в то время, как Заявитель, по его мнению, был зарегистрирован в журнале регистрации заявок по номером 1. Также Заявитель указывает на подачу заявки ГБУ г. Москвы «Жилищник района Восточное Измайлово» на все лоты единым конвертом, что, по мнению Заявителя, влечет нарушение порядка подачи заявки на участие в Конкурсе.

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).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru и (далее - Официальный сайт) 17.05.2018 размещена действующая редакция извещения о проведении Конкурса.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 55 Правил каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный в соответствии с пунктами 38 и 52 Правил срок, регистрируется организатором конкурса.

Относительно довода жалобы Заявителя о присвоении ему второго порядкового номера Комиссия, изучив представленные сведения из журнала регистрации заявок, установила отсутствие возможности определения кто из участников подал первым заявку, так как обе заявки зарегистрированы под первым номером. В данном случае у Комиссии отсутствует возможность достоверно установить какая из них поступила первой. В рассматриваемом случае Комиссией усматривается несоблюдение Организатором торгов порядка подачи заявок участниками на участие в Конкурсе, в связи с чем Комиссия признала данный довод жалобы обоснованным.

Кроме того, Заявитель в своей жалобе также ссылается на подачу ГБУ г. Москвы «Жилищник района Восточное Измайлово» на все лоты единым конвертом, что, по его мнению, является противоречием Инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе.

Пунктом 55 Правил и пунктом 17 Инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе установлено, что одно лицо вправе подать в отношении одного лота отдельную заявку. Претендент вправе подать только одну заявку в отношении каждого лота.

В рассматриваемом случае Комиссия отмечает, что Законодательством Российской Федерации не определено понятие «лот», однако общепринято понимать лот следующим образом: отдельный заказ на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг, размещаемый путем проведения торгов, в отношении которого в извещении о проведении торгов и в документации отдельно указываются предмет, начальная (максимальная) цена, сроки и иные условия поставки товаров, выполнения работ или оказания услуг.

При таких обстоятельствах Комиссия учитывает в случае, если иное не предусмотрено документацией, что при подаче участником заявок на все лоты следует подавать каждую заявку на отдельный лот отдельным конвертом для предотвращения ситуаций, которые могут повлечь путаницу при проведении Конкурса и во избежание возможных прецедентов, связанных с нарушением процедуры на этапах подачи заявок на участие в конкурсе и рассмотрения заявок.

Вместе с тем в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, 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 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» (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 торгов **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 делающих такое проживание более комфортным по сравнению с нормативными показателями (более безопасным и т.д.).

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 организатором торгов перечня дополнительных работ (услуг) зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома.

Из совокупного толкования положений п/п. 4(1) п. 41 и п. 76 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 усматривается, 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 состояния общего имущества многоквартирного жилого дома.

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.

Как следует из Конкурсной документации, Организатор торгов сформировал перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта/объектов лота № 2 конкурса по адресу г. Москва, ул. 9-я Парковая д. 6, корп. 1 следующим образом (по другим лотам/адресам, перечень дополнительных работ и услуг сформирован Организатором торгов аналогичным образом):

№ п/п	Наименования работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м. Общ. площади (руб. в месяц)
1	Влажное подметание полов во всех помещениях общего пользования, выше 2-го этажа	ежедневно	1 529 185,85	9,88
2	Мытье полов во всех помещениях общего пользования нижних 2 этажей	ежедневно	712 540,77	4,60
3	Мытье полов во всех помещениях общего пользования выше 2-х этажей	ежедневно	1 962 687,80	12,68
4	Влажная протирка подоконников на лестничных площадках	ежедневно	97 582,47	0,63

Предусмотренная в пункте 1 перечня дополнительных работ «Влажное подметание полов во всех помещениях общего пользования, выше 2-го этажа», в пункте 2 «Мытье полов во всех помещениях общего пользования нижних 2 этажей», пункте 3 «Мытье полов во всех помещениях общего пользования выше 2-х этажей» тех же работ фактически 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, являясь частью следующих работ:

- Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;

Представляется очевидным, что влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок, маршей и пандусов включает в себя также

влажное подметание полов во всех помещениях общего пользования, мытье полов во всех помещениях общего пользования нижних 2 этажей, выше 2 этажей. При таких обстоятельствах включение подобных работ в состав дополнительных работ в контексте положений Правил проведения конкурса 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.

Аналогично, такие работы, как «Влажная протирка подоконников на лестничных площадках», предусмотренные в пункте 4 перечня дополнительных работ, фактически охватываются работами по влажной протирке подоконников, предусмотренными в соответствующем разделе обязательных работ по содержанию МКД.

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, тем самым, возможность подачи конкурентоспособных предложений иными участниками конкурсов.

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.

Учитывая приведенные обстоятельства, следует признать, что установленный Организатором торгов перечень дополнительных работ не отвечает критериям для такого перечня, установленным Правилами.

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

РЕШИЛА:

1.

- 1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной.**
- 2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.**

3. Выдать Организатору торгов 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 № 1-00-1204/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.07.2018 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 02.07.2018 по делу № 1-00-1204/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Восточное Измайлово города Москвы (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные **при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным жилым домом (извещение № 170518/3023973/06 Лот 2, 3) (далее — Конкурс)**, а именно:

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 проведение 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 Конкурсе.

4. Организатору торгов внести изменения в Конкурсную документацию с учетом **решения Комиссии Московского УФАС России от 02.07.2018 по делу № 1-00-1204/77-18.**
5. **Организатору торгов** продлить срок приема заявок на участие в Конкурсе таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсную документацию 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 07.09.2018.**
8. **Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 11.09.2018 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.**