

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-64-2018

Г.

17 сентября 2018

Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Управление, Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – Посохова Л.В. - заместитель руководителя управления;

члены Комиссии:

- Михеев А.А. - заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля закупок;

- Чужакова С.А. - специалист - эксперт отдела контроля закупок,

в присутствии представителей:

- Администрации города Ржева Тверской области (далее – Организатор торгов): Сеницкой Т.В. (доверенность);

- ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЧИСТОТА И ПОРЯДОК» (далее – ООО «УК «ЧИП», Общество): Старушка А.А. (директор, приказ, паспорт <...> Климова А.А. (доверенность);

рассмотрев жалобу Управляющей компании в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 28.08.2018 поступила жалоба ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЧИСТОТА И ПОРЯДОК» о нарушении Администрацией города Ржева Тверской области порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (лот № 05: многоквартирный дом расположенный по адресу: Тверская область, г. Ржев, ул. Бехтерева, д.79/9) (извещение № 090718/6749562/05 от 09.07.2018).

Согласно доводам Общества в конкурсной документации отсутствуют сведения о дополнительных услугах по содержанию дома; конкурс проводился с нарушением установленной процедуры и порядка определения победителя конкурса.

Организатором торгов представлены письменные пояснения по существу жалобы, в которых указывает на отсутствие нарушений порядка проведения конкурса.

В соответствии с пунктом 1 частью 1 статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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.

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами регулируется Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила).

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Организатор торгов проводит открытый конкурс в соответствии с вышеуказанными Правилами, Общество подавало заявку на участие в конкурсе, в связи с чем у Комиссии имеются основания для рассмотрения жалобы в порядке статьи 18.1 Закона.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

09.07.2018 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения

информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещены извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 090718/6749562/05 от 09.07.2018) и конкурсная документация, утвержденная постановлением Администрации города Ржева Тверской области от 03.07.2018 года № 584 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами жилого фонда Администрации города Ржева Тверской области, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы».

В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается в том числе:

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);

- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил;

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

В соответствии с пунктом 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе:

- перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг;

- 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. N 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;

- требования к участникам конкурса, установленные пунктом 15 Правил;
- форма заявки на участие в конкурсе согласно [приложению № 4](#) Правил и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению;
- срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств в соответствии с [разделом IX](#) Правил.

Во исполнение пунктов 38 и 41 Правил перечень обязательных и дополнительных работ, а также требования к объему и периодичности выполнения дополнительных работ и услуг установлены в приложении № 2 к конкурсной документации «Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Кроме того, Комиссия отмечает, что в соответствии с подпунктом 4 (1) пункта 41 Правил перечень дополнительных работ 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, при этом, действующее законодательство не содержит конкретного перечня дополнительных работ, которые Организатор торгов вправе установить в конкурсной документации.

Таким образом, жалоба ООО «УК «ЧИП» является в данной части необоснованной.

2. Разделом 8 Правил установлен следующий порядок проведения конкурса:

В соответствии с пунктом 75 Правил 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 соответствии с пунктом 76 Правил 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](#) 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.

В соответствии с пунктом 77 Правил указанный в [пункте 76](#) 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.

В соответствии с пунктом 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 конкурс.

В соответствии с пунктом 80 Правил 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.

В соответствии с пунктом 81 Правил в случае если после троекратного объявления в соответствии с [пунктом 75](#) Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

В соответствии с пунктом 83 Правил организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 89 Правил организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора в порядке, предусмотренном [пунктом 40](#) Правил.

В соответствии с пунктами 90 и 91 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; 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.

Таким образом, в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами, единственным критерием определения победителя является величина стоимости дополнительных работ и услуг из числа указанных в конкурсной документации, предлагаемых победителем по сравнению с другими участниками конкурса.

При этом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации не является критерием оценки.

Конкурсной документацией установлен порядок проведения конкурса, который соответствует Правилам.

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками от 21.08.2018 и протоколу рассмотрения заявок от 22.08.2018 на участие в конкурсе заявки подали 2 (два) участника: ООО «УК «ЧИП» и ООО «ЭКОГОРОД». Победителем конкурса признано ООО «ЭКОГОРОД» в связи с предоставлением им более выгодного предложения. При этом, ООО «УК «ЧИП» предложило в заявке 10 (десять) видов дополнительных работ, один из которых не был указан в перечне дополнительных работ, установленном конкурсной документацией, и указав стоимость дополнительных работ в размере 300 000,00 руб. на весь срок действия договора, а ООО «ЭКОГОРОД» предложило в заявке 11 (одиннадцать) видов дополнительных работ, три из которых не были указаны в перечне, установленном конкурсной документацией, стоимость дополнительных работ не озвучивало и не указывало в заявке на участие в конкурсе, предложило размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере 15 руб. с 1 кв.м.

Согласно представленной Организатором торгов аудиозаписи процедуры проведения конкурса конкурсной комиссией в нарушение требований пунктов 75 и 76 Правил, не объявлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, не объявлено наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. При этом Конкурсная комиссия ограничилась констатацией только перечня дополнительных работ и услуг, предложенных обеими участниками и повторила предложение ООО «ЭКОГОРОД» относительно размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая не является критерием оценки и не подлежит изменению в ходе конкурса.

Согласно протоколу № 05 конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами от 23.08.2018 победителем конкурса признан ООО «ЭКОГОРОД», поскольку последний предложил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения 15 руб./кв.м. и такой вид дополнительных работ, как

«Восстановление освещения в подвале», «Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления флагодержателей и водосточных труб», «Восстановление (ремонт) выходов на крышу» отсутствует в конкурсной документации.

При этом, ни в протоколе, ни в заключенном в последующем договоре не указан весь перечень дополнительных услуг, предложенных в заявке на участие в конкурсе данным участником.

Согласно абзацу 2 пункта 83 Правил стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

В нарушение абзаца 2 пункта 83 Правил стоимость каждой работы и услуги, входящих в перечень обязательных и дополнительных работ и услуг, не указана в договоре управления многоквартирного дома № 1 от 25.08.2018, заключенным с ООО «ЭКОГОРОД» с учетом перерасчета таким образом, чтобы общая стоимость обязательных и дополнительных работ и услуг была равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации и составляла 20,32 руб./кв.м.

Вместе с тем, поскольку по итогам конкурса между Администрацией города Ржева Тверской области и ООО «ЭКОГОРОД» 25.08.2018 заключен договор № 1, у Комиссии Тверского УФАС России отсутствуют основания для выдачи предписания об устранении нарушения порядка организации и проведения открытого конкурса.

В связи с изложенным и на основании статей 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЧИСТОТА И ПОРЯДОК» обоснованной в части.
2. Признать Организатора торгов - Администрацию города Ржева Тверской области и конкурсную комиссию нарушившей пункты 75, 76 и 83 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами лот № 05: многоквартирный дом расположенный по адресу: Тверская область, г. Ржев, ул.

Бехтерева, д.79/9) (извещение № 090718/6749562/05 от 09.07.2018).

3. Предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения открытого конкурса не выдавать.