1. ООО «МКД-Эксплуатация»
   ул. Струве, д. 3, корп. 1. пом. II,
   мкр. Железнодорожный, г. Балашиха, обл. Московская, 143980

2. Управа района Некрасовка города Москвы

   ул. Вольская 1-я, д. 24, корп. 1, Москва, 111674

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-232/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

12.02.2018 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 «МКД-Эксплуатация» на действия организатора торгов — Управы района Некрасовка города Москвы при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (реестровый № 170917/2241086/01),

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «МКД-Эксплуатация» (далее — заявитель) обратилось в адрес Московского УФАС России с жалобой на действия Управы района Некрасовка города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (реестровый № 170917/2241086/01; далее также — конкурс).

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) 16.10.2018 размещено извещение о проведении конкурса.

Жалоба заявителя мотивирована тем, что утвержденная организатором торгов 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 подпункту 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса 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 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 тд.).

Организатор торгов фактически установил 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.

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 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 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.

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.

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

Так, организатором торгов установлен достаточно простой, легко исполнимый, 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, соблюдением условий о выполнении дополнительных работ и оказания услуг, не предусмотрена ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение управляющей организацией договорных обязательств.

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, 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.

Такой правовой подход нашел свое отражение в актах судов Московского региона, в частности по делам №№ А40-61333/2016, А40-25483/2016.

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.

Одновременно Комиссия учитывает, что в соответствии с протоколом рассмотрения заявок № 2 от 08.02.2018 конкурс признан несостоявшимся в связи с отказом в допуске к участию в конкурсе всем претендентам.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пункт 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. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений организатору торгов не выдавать так как конкурс признан несостоявшимся.

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