

1. ООО «ГС-Эксплуатация»

119019, Москва, наб. Пречистенская,
д. 45/1, стр. 1

2. Управа района Ивановское города Москвы

111555, Москва, ул. Саянская, д. 18

РЕШЕНИЕ

**по делу № 1-00-1618/77-16 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров**

07.09.2016 г. Москва

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

при участии:

рассмотрев жалобу ООО «ГС-Эксплуатация» на действия организатора торгов — Управы района Ивановское города Москвы при проведении торгов посредством открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным жилым домом по адресу: Москва, ш. Энтузиастов, д. 57 (реестровый № 150716/4234801/01),

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

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба ООО «ГС-Эксплуатация» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Управы района Ивановское города Москвы при проведении торгов посредством открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным жилым домом по адресу: Москва, ш. Энтузиастов, д. 57 (реестровый № 150716/4234801/01) (далее - Конкурс).

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в

нарушении порядка определения победителя конкурса, а также в установлении легкодостижимого перечня дополнительных работ и услуг.

В соответствии с частью 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» (далее — Закон о закупках), 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 для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 15.07.2016 размещено извещение о проведении Конкурса.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса от 15.07.2016 дата окончания приема заявок – 17.08.2016, дата подведения итогов — 26.08.2016.

Согласно протоколу проведения конкурса от 26.08.2016 № б/н победителем признано ГБУ «Жилищник Ивановского района» с последним предложением по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг в размере 17 848 867,49 рублей.

Между тем, предложение по стоимости дополнительных работ и услуг Заявителя составило 12 204 674,53 рубля.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме составил 26,53 рублей с кв. м. в месяц, 3 567 414,81 рублей в год.

Перечень дополнительных работ и услуг, предложенный победителем конкурса:

- протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования 365 раз в год на сумму 9 168 946,00 рублей,
- мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер 365 раз в год на сумму 8 325 708,40 рублей,
- оборудование рабочего места консьержа, установка «тревожной кнопки» в 3 подъездах на сумму 201 370,50 рублей,
- оборудование автоматизированной передачи показаний холодного и горячего водоснабжения из квартир для дальнейшего производства начислений в 3 подъездах на сумму 131 562,06 рублей,
- подготовка зданий к праздникам по мере необходимости на сумму 21 280,53 рублей.

Согласно жалобе Заявителя, Организатором торгов в нарушение Правил проведения конкурса неправомерно определен победителем по итогам Конкурса ГБУ «Жилищник Ивановского района», в связи с тем, что в перечне работ и услуг, предложенном ГБУ «Жилищник Ивановского района»

содержится ошибка в расчетах, а именно, была озвучена стоимость работ и услуг за 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц) согласно которой, при расчете годовой платы за указанные работы и услуги, общая итоговая стоимость не соответствовала заявленному устно предложению на сумму 17 848 867,49 рублей.

Так, согласно расчетам, указанным в предложении победителя по стоимости работ по протирке пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования, выполняемая с периодичностью 365 раз в год на общую сумму 9 168 946,00 рублей в переводе на стоимость работ за 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц) составляет 0,37 рублей, что по мнению Заявителя, является не верным, так как стоимость указанных работ за 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц) должна составить 68,19 рублей.

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 75 Правил проведения конкурса 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.

Согласно пункту 76 Правил проведения Конкурса 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 настоящих Правил.

В соответствии с подпунктом 4(1) части 4 пункта 41 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. № 290, по форме согласно приложению № 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. № 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.

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.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов, в соответствии с вышеуказанными Правилами был определен перечень дополнительных работ и услуг, в который входит, в том числе, дополнительная услуга по протирке пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования с периодичностью 2 раза в год и определена стоимость данной услуги за год, исходя из имеющегося лимита субсидируемых средств, которая составляет 50 240,80 рублей.

С учетом общей площади жилых помещений, установленных в технической части Конкурсной документации — 11 205,6 кв. м., и из расчета 12 месяцев, определена ставка стоимости на 1 кв. м., что составляет: 0,37 рублей.

Предложение ГБУ «Жилищник района Ивановское» по данному виду дополнительной услуги составляет 9 168 948,00 рублей из расчета периодичности услуги 365 раз в год.

С учетом общей площади жилых помещений, установленных в технической части Конкурсной документации — 11 205,6 кв. м., и из расчета 12 месяцев, а также периодичностью отличающейся в 182,5 раза от установленной в Конкурсной документации, ставка стоимости на 1 кв. м., указанная в предложении победителя, рассчитывается следующим образом:

- предложение ГБУ «Жилищник района Ивановское» по данному виду дополнительной услуги (9 168 946,00 рублей) деленное на общую площадь жилых помещений, установленную в технической части Конкурсной документации (11 205,6 кв. м.) деленное на 12 месяцев и деленное на периодичность (182,5), что составляет 0,37 рублей.

Таким образом, представленные в составе предложения участника расчеты являются верными, а предложение ГБУ «Жилищник района Ивановское» в размере 17 848 867,49 рублей наибольшим.

Следовательно, Организатором торгов правомерно признано победителем по итогам Конкурса ГБУ «Жилищник района Ивановское».

Кроме того, согласно доводу 2 жалобы Заявителя, представленный в составе Конкурсной документации перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах является ограниченным и содержит всего 5 позиций.

В соответствии с требованиями Конкурсной документации Организатором торгов установлен перечень дополнительных работ и услуг

по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, включающий следующие наименования работ:

1.

1. протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования 365 раз в год на сумму 9 168 946,00 рублей,
2. мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер 365 раз в год на сумму 8 325 708,40 рублей,
3. оборудование рабочего места консьержа, установка «тревожной кнопки» в 3 подъездах на сумму 201 370,50 рублей,
4. оборудование автоматизированной передачи показаний холодного и горячего водоснабжения из квартир для дальнейшего производства начислений в 3 подъездах на сумму 131 562,06 рублей,
5. подготовка зданий к праздникам по мере необходимости на сумму 21 280,53 рублей.

В соответствии с пунктом 76 Правил проведения конкурса 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 настоящих Правил.

Согласно подпункту 4(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. 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» 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.

Таким образом, Организатор торгов самостоятельно определяет

перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, в том числе с учетом технического состояния домов.

Кроме того, согласно разделу 5 проекта договора в составе Конкурсной документации Организатором торгов предусмотрена ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с действующим законодательством, в том числе, 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку а размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

Исходя из этого, Комиссия приняла решение о признании довода 2 жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса необоснованным.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса необоснованной.
2. Снять ограничения на проведение конкурса, наложенные письмом Московского УФАС России от 06.09.2016 № ИШ/40195.

1.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.