

РЕШЕНИЕ № 12-10-13/2016

«18» февраля 2015г.

г. Кострома

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции») (далее – Комиссия Костромского УФАС России; Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Ревельцев О.В., руководитель управления;

Заместитель председателя комиссии:

Белов Д.Ю., заместитель руководителя управления;

Член Комиссии:

Суюсов А.И., специалист-эксперт отдела контроля в сфере закупок, торговли и рекламы,

при ведении аудиозаписи заседания, в присутствии представителя Комитета городского хозяйства Администрации города Костромы в лице <Т...> (по доверенности), председателя конкурсной комиссии <У...> (удостоверение № 457 от 26.06.2014 г.), членов конкурсной комиссии <С...> (удостоверение № 406 от 25.11.2013 г.) и <Ф...> (удостоверение № 275 от 01.10.2013 г.), директора ООО "ИВТБС "Костромской" <П...> (Приказ № 1/14 от 10.01.2014 г.), представителя ООО "ИВТБС "Костромской" в лице менеджера по развитию <С...> (по доверенности), рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) дело № 12-10-13/2016 по жалобе ООО "ИВТБС "Костромской", на действия Комитета городского хозяйства Администрации г. Костромы при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом № 20 по улице Давыдовской в городе Костроме,

УСТАНОВИЛА:

29.01.2016 года Комитет городского хозяйства Администрации г. Костромы (далее - организатор торгов) проводил открытый конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом № 20 по улице Давыдовской в городе Костроме. Извещение о проведении торгов № 241215/3948959/02. Дата создания извещения 24.12.2015 года. В состав комиссии по отбору управляющей организации входили: председатель комиссии <У...>; члены комиссии <С...> и <Ф...> На основании решения конкурсной комиссии признаны участниками конкурса следующие претенденты: ООО "Управляющая

компания "Костромской Дом", ООО "Градресурс", ООО "ИВТБС "Костромской".

На процедуре проведения открытого конкурса присутствовали: комиссия по отбору управляющей организации в вышеназванном составе и участники конкурса: ООО "Управляющая компания "Костромской Дом", ООО "Градресурс", ООО "ИВТБС "Костромской".

05.02.2015 года в Костромское УФАС России поступила жалоба от ООО "ИВТБС "Костромской" (далее – Заявитель), на действия организатор торгов при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом № 20 по улице Давыдовской в городе Костроме.

Заявитель в своей жалобе обжалует действия организатора торгов, а именно:

«1. Согласно пункту 76 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75) участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации (Приложение № 6), предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил, (в ред. Постановления Правительства РФ от 04.03.2015 № 191)

ООО «УК «Костромской дом», как участнику открытого конкурса, подавшему первым заявку на участие в конкурсе, председатель конкурсной комиссии предложил первым назвать стоимость дополнительных работ и услуг. Представитель ООО «УК «Костромской дом» назвал стоимость дополнительных работ и услуг в размере 7,01 руб., равную максимальной стоимости предложенной организатором открытого конкурса (Приложение № 6 конкурсной документации).

При трехкратном объявлении последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг представитель ООО «ИВТБС «Костромской» также предложил стоимость дополнительных работ и услуг в размере 7,01 руб. и передал конкурсной комиссии перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 20 по улице Давыдовской, что не было зафиксировано в протоколе оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 241215/3948959/02.

В результате сложилась ситуация, при которой два участника конкурса ООО «УК «Костромской дом» и ООО «ИВТБС «Костромской» предложили максимальную стоимость дополнительных работ и услуг. Однако основным критерием определения победителя проведенного открытого конкурса явилась очередность подачи заявки, что не соответствует ни процедуре, установленной в конкурсной документации и Правилах, ни самой конкурсной форме торгов, которая предусматривает определение победителя как участника, предложившего лучшие условия (ст. 447 ГК РФ).

2. Представленный в составе конкурсной документации перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества включает следующие позиции:

Оборудование ограждения детской площадки;

Замена ламп в местах общего пользования на энергосберегающие, 10 шт.;

Установка датчиков движения в местах общего пользования, 10 шт.;

Дополнительная сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов - подметание - 4 раза в месяц; мытье пола - 1 раз в месяц;

Дополнительная влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек - 1 раз в месяц;

Дополнительное мытье окон в местах общего пользования - 1 раз в год;

Ежедневная уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд в холодный период года - ежедневно;

Ежедневное подметание и уборка придомовой территории в теплый период года - ежедневно;

Ежедневная уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка в теплый период года - ежедневно;

Дополнительное выкашивание газонов - 2 раза за сезон;

Дополнительная уборка мусора с газонов - от листьев, сучьев, мусора - дополнительно 2 раза в сезон; от случайного мусора дополнительно 1 раз в неделю;

Проведение дополнительной дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - 1 раз в год.

Установление в Конкурсной документации столь ограниченного и легкодостижимого перечня работ и услуг неизбежно приводит к ситуации, когда любой участник конкурса в состоянии подать максимальное предложение, в соответствии с требованиями Конкурсной документации. Такой подход к отбору победителя конкурса полностью устраняет конкуренцию между участниками, сводя процедуру Открытого конкурса к отбору победителя на основе первенства поданной заявки, что, в свою очередь, является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции и принципов добросовестной конкуренции, установленных подпунктом 2 пункта 4 Правил.

3. В перечне дополнительных работ и услуг Конкурсной документации часть работ и услуг продублирована с перечня обязательных работ и услуг, что является нарушением Правил проведения конкурса.

4. Согласно Приложению № 6 к конкурсной документации в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 20 по ул. Давыдовской в г. Костроме входит дополнительная работа «Оборудование ограждения детской площадки».

Однако, исходя из требований пп.2 ч.2 ст. 44 ЖК РФ, следует, что дополнительная работа «Оборудование ограждения детской площадки» не может быть включена в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по данному вопросу».

Также, в ходе рассмотрения жалобы Заявитель указал Комиссии Костромского УФАС России, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения,

указанный в извещении к торгам, рассчитан с учетом наличия мусоропровода. и в то же время мусоропровод в доме № 20 по улице Давыдовской отсутствует, что подтверждают предоставленные Комиссии фотографии.

В ответ на доводы жалобы организатор торгов указал следующее.

Доводы заявителя сводятся к двум основным нарушениям:

- члены конкурсной комиссии не представили участнику возможность назвать большую стоимость дополнительных работ и услуг по сравнению с тем перечнем, который содержится в приложении к конкурсной документации;

-определение в конкурсной документации состава обязательных видов работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, которые дублируют перечень дополнительных видов работ и услуг по содержанию имущества многоквартирного дома.

Полагаем данные доводы не состоятельными в силу следующего:

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом регламентированы постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

В соответствии с пунктом 41 Порядка организатором конкурса устанавливается как перечень обязательных работ и услуг, так и перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

В соответствии с пунктом 76 Порядка участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Прерогатива определения перечня обязательных и дополнительных работ по содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома, выставленного на конкурс, в силу пп. 4(1) п.41, примечанием к приложению №2 постановления правительства №75 отнесена к исключительной компетенции организатора торгов. Порядком, установленным постановлением правительства № 75, предусмотрено представление предложений по дополнительному перечню исключительно в соответствии с тем перечнем, который предложен организатором конкурса. Возможность предоставления услуг сверх указанного перечня действующим законодательством не предусмотрена. Соответственно, предложенный заявителем - ООО ИТБС «Костромской» дополнительный вид работ (установление датчиков видеонаблюдения), не включенный в перечень работ и услуг, отраженный в конкурсной документации с увеличением размера платы до 8,01 рублей (при заявленной в конкурсной документации в размере 7,01) в силу процитированных положений Правил №75 не соответствует порядку предоставления наилучшего условия исполнения работ (услуг).

В соответствии с пунктом статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган, в случае если нарушение порядка проведения конкурсных процедур повлекли ущемление

или нарушение прав участников.

Таким образом, действительные или возможные негативные последствия для конкуренции имеют квалифицирующее и основополагающее значение.

По нашему мнению, нарушение конкурсной комиссией в части не объявления троекратно последнего предложения о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг не повлекли подобных последствий, поскольку УК «Костромской дом» была предложена максимально возможная стоимость дополнительных работ.

Таким образом, полагаем, что жалоба ООО ИВТБС «Костромской» является необоснованной, не подлежащей удовлетворению.

В рамках разбирательства по существу жалобы представителем ООО «ИВТБС «Костромской» заявлен довод, согласно которого в извещении о проведении конкурса организатором конкурса в составе размера платы заявлена услуга с расчетной стоимостью по выполнению работ мероприятий по содержанию мусоропровода, оснащение которым не предусмотрено проектом дома.

В части изложенных заявителем доводов, применимо к процедуре обжалуемых действий организатора торгов (конкурсной комиссии) по статье 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комитет городского хозяйства сообщает следующее.

В целях организации проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, Администрацией города Костромы разработано и утверждено постановление №894 от 13.05.2013 г. которым определен алгоритм действий отраслевых функциональных органов Администрации города Костромы при проведении и организации обозначенных конкурсов.

Указанная последовательность такова:

Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы в течение четырех календарных дней со дня регистрации заявления на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома направляет в Комитет городского хозяйства Администрации города Костромы информацию о принятии данного заявления, после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также при наличии:

- а) о степени благоустройства вновь созданного многоквартирного дома;
- б) об общей площади мягкой кровли многоквартирного дома (в кв. м);
- в) о протяженности водосточных труб (в кв. м);
- г) о площади лестничных площадок и лестничных маршей многоквартирного дома;
- д) о площади лифтовых кабин в многоквартирном доме, впоследствии подлежащей уборке;
- е) о площади стен лифтовых кабин в многоквартирном доме;

ж) о типе мусороприемников в многоквартирном доме;

з) о площади придомовой территории с указанием отдельно сведений о площади тротуаров и о площади газонов;

и) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в день выдачи указанного разрешения.

Комитет городского хозяйства Администрации города Костромы (<П...>) в течение трех календарных дней со дня получения от Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома определяет объемы и перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации 13 августа 2006 года N 491, являющимся объектом конкурса, вносит в Управление экономики Администрации города Костромы предложение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Управление экономики Администрации города Костромы (<Ч...>) в течение трех рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 2.2 настоящего постановления, осуществляет расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в зависимости от степени благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и иного механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, других параметров, в соответствии с действующим законодательством.

В случае непредставления информации, указанной в пункте 2.1 настоящего постановления, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Управлением экономики Администрации города Костромы для проведения конкурса определяется на основе размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом и (или) на их общем собрании не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленных постановлением Администрации города Костромы.

На основании представленных данных Комитета городского хозяйства размещает извещение о проведении торгов. Согласно обстоятельств дела Управлением архитектуры Администрации города Костромы в адрес Комитета с сопроводительным письмом поступила информация о технических показателях домов, среди которых поименован МКД №20 по ул. Давыдовской города Костромы. В указанных сведениях указано на наличие в данном доме мусоропровода.

Учитывая, что в распоряжение Комитета городского хозяйства Администрации города Костромы информация, поименованная в пункте 2.1 постановления Администрации №894 не поступила, Комитет, руководствуясь абзацем 2 пункта 2.3 постановления Администрации №894 указал размер платы за содержание и

ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом и (или) на их общем собрании не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленных в приложении №2 к постановлению Администрации города Костромы от 25.06.2015 г. №1500.

В имевшем месте случае, организатором торгов в лице Комитета городского хозяйства не нарушено порядка проведения торгов, в том числе порядка размещения информации о торгах, речь о которых идет в диспозиции статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Пункт 38 постановления Правительства №75 содержит указание, что извещение о проведении конкурса должно содержать помимо иной информации, в том числе размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В рассматриваемом случае данная информация размещена в установленном порядке, соответственно процедура размещения информации о торгах соблюдена.

Вместе с тем, вопрос достоверности размещения такой информации, не подпадает под предмет антимонопольного регулирования в части рассмотрения таких действий нарушающими положения статьи 18.1 Закона о защите конкуренции. Данное нарушение не привело к ущемлению прав подателя жалобы. Информации, свидетельствующей об обратном материалы дела не содержат.

Учитывая приведенные в настоящих пояснениях доводы, полагаю отсутствуют основания для удовлетворения требований заявителя применимо к изложенным последним доводам.

В процессе рассмотрения жалобы в дополнение к ранее предоставленным материалам организатор торгов предоставил Комиссии Костромского УФАС России распоряжение Комитета городского хозяйства администрации города Костромы об отмене результатов открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом № 20 по улице Давыдовской в городе Костроме.

Комиссией УФАС, рассмотрены доводы сторон, исследованы представленные документы.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом регламентированы постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации

от 06.02.2006 № 75 утверждены правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

Согласно пункта 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 проведения конкурса.

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.

Пунктом 77 Правил проведения конкурса установлено, что указанный в пункте 76 настоящих Правил проведения конкурса участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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;

В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается 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 приложением 5 к конкурсной документации по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации утвержден перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 20 по улице Давыдовской (далее - Перечень).

Согласно с пунктом 20 Перечня установлена стоимость на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц) санитарной очистки, сбора и вывоза твердых бытовых отходов в многоквартирных жилых домах с мусоропроводом, в том числе содержание мусоропроводов.

Согласно предоставленным данным, установленным в заседании Комиссии, в многоквартирном доме № 20 по улице Давыдовской отсутствует мусоропровод.

Таким образом, Комиссия Костромского УФАС России не нашла нарушений в действиях конкурсной комиссии и организатора торгов по первым четырем доводам Заявителя.

В части довода Заявителя о нарушении Правил проведения конкурса на основании наличия в извещении о проведении конкурса неправильно рассчитанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, Комиссия Костромского УФАС России признает данный довод жалобы обоснованным, так как включение в конкурсную документацию завышенных, финансово необоснованных размеров платы за содержание жилья и текущий ремонт является нарушением пункта 5 Правил проведения конкурса.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО "ИВТБС "Костромской" на действия организатора торгов обоснованной.

Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов об аннулировании торгов.

Решение может быть обжаловано заинтересованным лицом в арбитражный суд в течение трех месяцев в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Председатель Комиссии

О.В. Ревельцев

Заместитель председателя комиссии:

Д.Ю. Белов

Член комиссии:

А.И. Суясов