

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-3727/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

27.03.2024 г. Москва

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

Председательствующего:

«...»,

членов Комиссии:

«...»,

«...»,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «УК «Капелла» в лице «...»,

рассмотрев жалобу ООО «УК «Капелла» (далее – Заявитель) на действия Управы Бутырского района города Москвы при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Руставели, д. 16 корп.1 (извещение № 21000033850000000038, лот № 1) (далее – Торги),

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 Торгов.

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, 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 с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 установленного 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.

Оспариваемые Торги проводятся на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О Порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», распоряжения главы управы № 47 от 28 июля 2023 года.

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.

Таким образом, проведение спорных Торгов является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

В свою очередь, Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).

В своей жалобе Заявитель выражает несогласие с положениями документации о Торгах, а именно:

1. Организатор торгов неправоммерно указал стоимость работ и услуг за 1 кв. метр площади в размере 35 рублей 11 копеек с учетом наличия мусоропровода

При этом Заявитель указывает, что мусоропровод в многоквартирном доме, являющимся предметом торгов, отсутствует.

2. По мнению Заявителя, Организатором торгов неправомерно установлены требования относительно документов, подтверждающих внесение обеспечения заявки.

3. Как указывает Заявитель, Организатор торгов не раскрыл в документации о Торгах конкретные объемы отдельных видов работ.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, представил материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Организатором торгов 22.03.2024 издано распоряжение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации № РГ-13/24.

Согласно извещению Организатором торгов установлены следующие условия проведения торгов.

Конкурсная документация размещена на Официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru 28.02.2024 17:24.

Дата изменения: 26.03.2024 15:42.

Дата начала приема заявок: 29.02.2024 10:00.

Дата окончания приема заявок: 17.04.2024 11:00.

Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 17.04.2024 11:00.

Место вскрытия конвертов с заявками: г. Москва, ул. Милашенкова, 14 (этаж 7), зал заседаний (703 кабинет).

Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 19.04.2024 11:00.

Место рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: г. Москва, ул. Милашенкова, 14 (этаж 7), зал заседаний (703 кабинет).

Дата и время проведения конкурса: 19.04.2024 11:05.

Место проведения конкурса: г. Москва, ул. Милашенкова, 14 (этаж 7), зал заседаний (703 кабинет).

1. Относительно довода о неправомерном установлении ставки за квадратный метр Организатор торгов пояснил, что им были внесены в данной части изменения в документацию о Торгах.

Соответственно, в актуальной версии документации о Торгах ставка за квадратный метр установлена без учета мусоропровода, а именно: 31 рублей 68 копеек.

Таким образом, в связи с внесенными изменениями Заявитель отозвал данный довод.

Тем самым, указанный довод не подлежал оценке Комиссией.

2. Относительно довода об установлении требований о предоставлении документов, подтверждающих внесение обеспечения заявки, на заседании Комиссии Организатор торгов также пояснил, что в данной части им были внесены изменения в документацию о Торгах.

Тем не менее, Комиссия отмечает следующее.

Разделом 1.4 конкурсной документации установлена инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным(ми) домом(ми) (далее - Инструкция).

В соответствии с пунктом 12 Инструкции в качестве документа, подтверждающего внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, представляется экземпляр платежного поручения, выданного банком, копия квитанции об оплате. При внесении денежных средств претендентом при помощи системы «Банк-Клиент» предоставляется оригинальная выписка из банка. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

При этом согласно пункту 13 Инструкции непредставление необходимых документов в составе заявки, наличие в таких документах недостоверных сведений является основанием для отказа в допуске претендента к участию в конкурсе.

Также согласно пункту 3.3.1 конкурсной документации заявка на участие в конкурсе включает в себя в том числе

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов: документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе; копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 1.5.3. настоящей документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом; копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

На основании пункта 3.4.3 документации о Торгах непредставление определенных пунктом 3.3. настоящего раздела документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений является риском для претендента, подавшего такую заявку, и является основанием для не допуска претендента к участию в конкурсе.

Более того, пунктом 4.5.3 документации о Торгах установлено, факт внесения претендентом денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе подтверждается платежным поручением (квитанцией в случае наличной формы оплаты) с отметкой банка об оплате. В том случае, если перевод денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе осуществляется претендентом при помощи системы «Банк-Клиент», факт внесения денежных средств в обеспечение заявки на участие в конкурсе подтверждается оригинальной выпиской из банка, подтверждающей перевод денежных средств. Соответствующее платежное поручение с отметкой банка об оплате (квитанция в случае наличной формы оплаты, оригинальная выписка из банка в случае внесения соответствующих денежных средств при помощи системы «Банк-Клиент») должно быть подано претендентом в составе документов, входящих в заявку на участие в конкурсе.

Также согласно пункту 4.5.4 документации о Торгах в случае отсутствия в составе заявки указанного выше платежного поручения (квитанции об оплате, оригинальной выписки из банка) с отметкой банка об оплате, претенденту, подавшему соответствующую заявку, отказывается в допуске к участию в конкурсе в соответствии с пунктом 1.7. настоящего раздела.

В свою очередь, согласно подпункту 6 пункта 15 Правил при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам, в том числе внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Также подпунктом 2 пункта 53 Правил установлено, что заявка на участие в конкурсе включает в себя, в том числе документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

При этом в соответствии с пунктом 54 Правил требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается.

Таким образом, положениями Правил не установлено иных требований к документам, предоставляемым в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

На заседании Комиссии представитель Организатора конкурса пояснил, что в случае отсутствия такой отметки нет возможности достоверно определить была ли проведена операция по переводу денежных средств.

Комиссия оценивает позицию Организатора торгов критически в связи с тем, что потенциальные участники не должны быть ограничены конкретным перечнем документов, подтверждающих внесение обеспечения заявки.

Данные требования в документации о Торгах не отвечают принципам проведения конкурса, установленным в пункте 4 Правил.

Так, согласно пункту 4 Правил конкурс проводится на основе следующих

принципов:

- создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- добросовестная конкуренция;
- эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
- доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, Комиссия считает необходимым отметить, что установление требований в документации о Торгах относительно перечня документов, подтверждающих внесение обеспечения заявки, расценивается Комиссией как фактор ограничения конкуренции.

Кроме того, Комиссия обращает внимание, что согласно положениям документации Торгах при рассмотрении заявок претендентов Организатор конкурса осуществляет проверку поступления денежных средств, направленных в качестве задатка.

Соответственно, наличие или отсутствие отметки банка на представленном претендентом платежном поручении не влияет на его допуск к участию в соответствующей процедуре.

Таким образом, Комиссия признает данный довод жалобы обоснованным и устанавливает в действиях Организатора торгов нарушение принципов, закрепленных в пункте 4 Правил.

В свою очередь, согласно внесенным изменениям в документацию о Торгах:

- пунктом 4.5.3 установлено, что факт внесения претендентом денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе подтверждается документом, подтверждающим внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, который должен быть подан претендентом в составе документов, входящих в заявку на участие в конкурсе;
- пунктом 4.5.4 установлено, что в случае отсутствия в составе заявки документа, подтверждающего внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, претенденту, подавшему соответствующую заявку, отказывается в допуске к участию в конкурсе в соответствии с пунктом 1.7. настоящего раздела.

Вместе с тем согласно пункту 1.5.3 при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам, одним из которых является внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства

поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Таким образом, позиция Заявителя об отсутствии у Организатора торгов обязанности проверки поступления на счет средств в качестве обеспечения заявки опровергается фактическими обстоятельствами.

3. Относительно довода об отсутствии конкретных объемов отдельных видов работ Комиссия отмечает следующее.

Подпунктом 4 пункта 41 правил установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень 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 работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссия, проанализировав перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, установила, что указанный документ содержит в себе следующее:

- наименование работ (услуг);
- периодичность работ (услуг);
- годовая плата (руб.);
- стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц).

В свою очередь, в данном перечне отсутствуют конкретные объемы отдельных видов работ.

В качестве примера Комиссия отмечает, что в пункте 23 отсутствует площадь лестничных площадок и маршей нижних двух этажей, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа, также отсутствует количество лифтов.

В пункте 15 отсутствует количество систем вентиляции и дымоудаления.

В пункте 18 отсутствует количество систем теплоснабжения.

Таким образом, в данном перечне в отношении ряда работ и услуг отсутствуют количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг.

Вместе с тем Комиссия также считает необходимым отметить, что отсутствие таких количественных характеристик не позволяет претендентам рассчитать в полной мере необходимое количество ресурсов, которые потребуются в ходе исполнения

договора.

Таким образом, Комиссия считает необходимым отметить, что Организатором торгов неправомерно не указаны объемы отдельных видов работ.

В связи с чем, Комиссии приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов нарушений подпункта 4, пункта 41 Правил.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия также приходит к выводу об обоснованности довода жалобы в указанной части.

Таким образом, резюмируя изложенное, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о признании жалобы Заявителя обоснованной.

В соответствии с подпунктом «а» пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Соответственно, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении выявленного нарушения.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 4, подпункта 4 пункта 41 Правил.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенного нарушения.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.