

РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 2374/04

12.12.2016г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев жалобу ООО «ЖилСтройКомплекс» на неправомерные действия организатора торгов – МКУ УЖКХ Октябрьского района г. Ростова-на-Дону (далее – МКУ УЖКХ), допущенные при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом,

в присутствии представителя организатора Торгов – <...>;

в присутствии представителя Заявителя – <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 01.12.2016г. (вх. № 17738) поступила жалоба ООО «ЖилСтройКомплекс» на неправомерные действия организатора торгов – МКУ УЖКХ, допущенные при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Александра Печерского, 5 (лот 3), на сайте www.torgi.gov.ru извещение № 181016/2239895/01 (далее – Торги).

Заявитель указывает в своей жалобе на следующее:

1. Организатором торгов нарушен порядок проведения конкурса.
2. Конкурсная документация содержит противоречивые сведения в части указания площади жилых помещений МКД.

В этой связи, 01.12.2016г. Ростовским УФАС России вынесено уведомление № 2374/04 о поступлении жалобы ООО «ЖилСтройКомплекс». Рассмотрение жалобы назначено на 12.12.2016г.

08.12.2016г. (вх. № 18112) МКУ УЖКХ представило документацию к Торгам и письменные пояснения, согласно которым управление полагает, что порядок организации и проведения Торгов нарушен не был, соответствует требованиям Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75).

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

18.10.2016г. на сайте www.torgi.gov.ru МКУ УЖКХ размещено извещение о проведении Торгов и конкурсная документация.

Согласно извещению: дата начала подачи заявок: 19.10.2016, дата окончания подачи заявок: 18.11.2016, дата и время вскрытия конвертов: 18.11.2016 10:00, дата рассмотрения заявок: 22.11.2016, дата подведения итогов: 23.11.2016.

Согласно протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками от 18.11.2016г. на участие в открытом конкурсе Организатору торгов поступило 3 заявки.

В соответствии с протоколом № 2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе от 22.11.2016г. к участию в конкурсе допущены и признаны участниками конкурса следующие претенденты:

1. ООО «УК ДОН»;
2. ООО «ЖилСтройКомплекс».

Согласно протоколу № 3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе от 23.11.2016г. победителем конкурса признано ООО «УК ДОН».

1. Пунктом 7 Правил № 75 установлено, что на организатора конкурса возложены полномочия по установлению перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса.

По смыслу п. 41 Правил № 75 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, а также перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.

Согласно п. 25 Правил № 75 руководство работой конкурсной комиссии осуществляет председатель конкурсной комиссии, назначаемый организатором конкурса, а в его отсутствие - заместитель, назначаемый председателем конкурсной комиссии.

В соответствии с п. 76 Правил № 75 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 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 силу п. 77 Правил № 75 указанный в п. 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.

Согласно п. 78 Правил № 75 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 конкурса.

Таким образом, победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещений в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, за право управления которым проводится конкурс.

Согласно извещению общая площадь жилых помещений составляет 11829 м². Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен организатором Торгов в размере 15,42 руб./1 м² в месяц. Договор управления заключается на 3 года.

Таким образом, в рассматриваемом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 3 года составил 6566514,48 руб.

Согласно п. 83 Правил № 75 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.

Наилучшее предложение в рамках рассматриваемого конкурса должно быть одновременно не только наибольшим по объему услуг, но и при этом соразмерным плате за содержание и ремонт жилого помещения.

Позиция относительно данного вопроса отражена в определении Верховного суда

РФ от 13.07.2015г. по делу № А56-21612/2014.

Из материалов дела следует, что комиссией организатора торгов в лице председателя комиссии при проведении конкурса не соблюден порядок ведения конкурса, указанный в п.п. 76, 77 Правил № 75, а именно троекратно не объявлялось последнее предложение о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, предложенных участниками; участниками конкурса не озвучивался перечень дополнительных работ и услуг.

Вместе с тем, Комиссия Ростовского УФАС России полагает, что данные нарушения не повлияли на правильный выбор победителя конкурса, поскольку заявка ООО «УК ДОН» подана первой (02.11.2016) и его предложение по дополнительным работам и услугам в размере 6566514,48 руб. было соразмерно плате за содержание и ремонт жилого помещения. При этом предложение Заявителя по дополнительным работам и услугам составило 2188838,16 руб., а заявка подана 17.11.2016.

2. Согласно п. 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; 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 информационной картой конкурса общая площадь многоквартирного дома – 11829 кв. м. Вместе с тем, согласно акту о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме площадь жилых и нежилых помещений составляет 11828,5 кв. м. Данные разночтения нарушают требования п. 38 Правил № 75.

Комиссия Ростовского УФАС России полагает, что некорректные сведения об общей площади многоквартирного дома, размещенные в документации, являлись равными для всех участников конкурса, не создали преимущество одному участнику перед другими и не могли повлечь неверного определения победителя конкурса.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 данного закона.

Ввиду того, что допущенные организатором торгов нарушения не повлияли на результаты проведения Торгов у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите

конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЖилСтройКомплекс» от 01.12.2016г. (вх. № 17738) обоснованной.
2. Признать организатора Торгов нарушившим п.п. 38, 76, 77 Правил № 75.
3. Организатору Торгов предписание не выдавать.
4. Рассмотреть вопрос о привлечении должностного лица организатора Торгов к административной ответственности, предусмотренной ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.