

1. ЗАО УК «Капитал-Инвест»

125057, Москва, пер. Чапаевский, д. 3

2. Управа Останкинского района города Москвы

129515, Москва, ул. Академика Королева, д. 10

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1967/77-16 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

26.10.2016 г. г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия)

при участии:

от заявителя - ЗАО УК «Капитал-Инвест»

от организатора торгов - Управы Останкинского района города Москвы

от специализированной организации - ООО «Аудитор»

от победителя торгов - ООО «Монолит»

рассмотрев жалобу ЗАО УК «Капитал-Инвест» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Управы района Останкинского района города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (с подземным гаражом) по адресу: г. Москва, улица Академика Королева, дом 10 (реестровый № 060916/3562087/01) (далее - Конкурс), 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 Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в следующем:

1. нарушении проведения процедуры Конкурса;
2. неправомерном допуске ООО «Монолит» к участию в Конкурсе;
3. неразмещении реквизитов, необходимых для внесения обеспечения заявки на участие в Конкурсе;
4. неправомерном повторном отображении дополнительных работ и услуг в перечне обязательных 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).

В Единой информационной системе в сфере закупок www.torgi.gov.ru (далее - ЕИС) размещено извещение о проведении Конкурса.

Согласно извещению о проведении Конкурса дата окончания подачи заявок – 10.10.2016, дата подведения итогов Конкурса - 12.10.2016.

В соответствии с протоколом оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 12.10.2016 № 3 победителем Конкурса признано ООО «Монолит».

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

1) Согласно доводам Заявителя, в ходе проведения Конкурса первыми свое ценовое предложение назвало ООО «Монолит», представитель которого назвал стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в Конкурсной документации. После чего, членом комиссии было озвучено, что предложения по цене, превышающие стоимость указанную в Конкурсной документации, не принимаются, так как максимальное предложение по цене уже поступило от ООО «Монолит».

В соответствии с пунктом 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 Правил проведения конкурса.

В случае если после трехкратного 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 соответствии с пунктом 78 Правил проведения конкурса 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.

Согласно пункту 4 Правил проведения конкурса, при проведении конкурса Организатор торгов должен руководствоваться принципами, в том числе, принципом добросовестной конкуренции.

На основании 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 № 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, утверждаемая организатором конкурса конкурсная документация, должна содержать в себе перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включающий требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

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 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.

Положения вышеназванных норм позволяют сделать вывод о том, что победителем конкурса признается участник, сделавший предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Совокупное толкование вышеназванных положений Правил проведения конкурса позволяет сделать вывод о том, что изменение стоимости дополнительных работ и услуг, предлагаемой участниками конкурса, должно производиться за счет увеличения/улучшения предлагаемых участником требований к работам, которые в соответствии с утвержденным в документации перечнем дополнительных работ и услуг являются изменяемыми показателями.

Таким образом, в действиях Организатора торгов усматривается нарушение пунктов 76 и 78 Правил проведения конкурса, а именно нарушение порядка проведения Конкурса путем ограничения конкуренции между участниками Конкурса, поскольку Организатор торгов завершил проведение Конкурса после

предложения ООО «Монолит» без предоставления возможности Заявителю объявить предложение большей стоимости.

На основании вышеизложенного, Комиссия приняла решение о признании довода жалобы Заявителя в части нарушения Организатором торгов процедуры проведения Конкурса обоснованной.

2) Кроме того, Заявитель указывает на неправомерность допуска победителя Конкурса ООО «Монолит» к участию в Конкурсе в связи с тем, что ООО «Монолит» имеет кредиторскую задолженность более, чем 70%.

Согласно подпункту 5 пункта 15 Правил проведения конкурса при проведении конкурса устанавливаются требования к претендентам, в том числе:

отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период.

При этом, подпунктом 2 пункта 18 Правил проведения конкурса установлено, что основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе является, в том числе:

несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил проведения конкурса.

Следовательно, Организатор торгов в случае наличия у участника Конкурса кредиторской задолженности в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период должен отклонить заявку такого участника от участия в Конкурсе.

Проведя документальный анализ заявки ООО «Монолит», Комиссия установила, что согласно бухгалтерскому балансу ООО «Монолит» по состоянию на 31 декабря 2015 года кредиторская задолженность составляет свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента, что свидетельствует о несоответствии требованию установленному подпункту 5 пункта 15 Правил проведения конкурса.

Таким образом, Организатор торгов неправомерно допустил заявку ООО «Монолит» к участию в Конкурсе в нарушение подпункта 2 пункта 18 Правил проведения конкурса.

Следовательно, Комиссия приняла решение о признании довода жалобы в части неправомерного допуска ООО «Монолит» к участию в Конкурсе обоснованной.

3) Также, по мнению Заявителя Организатор торгов неверно указал реквизиты, указанные в Конкурсной документации, для перечисления денежных средств в качестве обеспечения заявки.

В соответствии с подпунктом 2 пунктом 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе:

реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

В силу вышеуказанного, Организатор торгов обязан указать в Конкурсной документации реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Согласно пункту 20 информационной карты Конкурсной документации в реквизитах счета для перечисления денежных средств в качестве обеспечения заявки на участия в Конкурсе указан БИК: 044583001.

В ходе заседания Комиссии Организатор торгов подтвердил наличие ошибки в реквизитах счета для перечисления денежных средств в качестве обеспечения заявки в строке БИК.

Исходя из указанного, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части неверного указания Организатором торгов реквизитов банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе обоснованным. Одновременно, Комиссия отмечает, что указанное нарушение не повлияло на права и законные интересы Заявителя, так как ЗАО УК «Капитал-Инвест» был допущен к участию в Конкурсе в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 12.10.2016 № 2.

4) Помимо этого, по мнению Заявителя нарушение его прав и законных интересов выразилось в неправомерном повторном отображении Организатором торгов дополнительных работ и услуг в перечне обязательных работ и услуг.

В соответствии с подпунктом 4 и 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса 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, 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. N 290, по форме согласно приложению N 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. 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.

Следовательно, Организатором торгов в Конкурсной документации самостоятельно устанавливается перечень обязательных и дополнительных работ и услуг.

Вместе с тем, в ходе заседания Комиссии Заявителем не представлено доказательств о законодательно подтвержденной обязанности формирования Организатором торгов перечня обязательных работ и услуг отдельно от перечня дополнительных работ и услуг.

Таким образом, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения подпунктов 4 и 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.

Исходя из вышеуказанного, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части неправомерного повторного отображения Организатором торгов дополнительных работ и услуг в перечне обязательных работ и услуг.

Кроме этого, в ходе заседания Комиссии были установлены иные нарушения Организатором торгов при проведении Конкурса.

Согласно подпункту 4 и 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса 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, 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. N 290, по форме согласно приложению N 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. 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.

Следовательно, Организатором торгов в Конкурсной документации устанавливается периодичность каждой из работ и услуг, перечисленных в перечнях обязательных и дополнительных работ и услуг.

Изучив техническую часть Аукционной документации Комиссия установила, что в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (по адресу: 129515, город Москва, улица Академика Королёва, дом 10) периодичность некоторых работ и услуг не указана, а именно: подготовка зданий к праздникам (по мере необходимости); вывоз крупногабаритного мусора (по мере необходимости), замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования (по мере необходимости); ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления (по мере надобности); дератизация (по мере необходимости); прочие работы (по мере необходимости).

Также, Комиссией было установлено, что в перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (по адресу: 129515, город Москва, улица Академика Королёва, дом 10) периодичность работ и услуг не указана, а именно: подготовка зданий к праздникам (по мере необходимости); дератизация (по мере необходимости).

Выявленные обстоятельства указывают на нарушение Организатором торгов при проведении Конкурса подпунктов 4 и 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса необоснованной в части неправомерного повторного отображения Организатором торгов дополнительных работ и услуг в перечне обязательных работ и услуг, в остальной части - обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения подпункта 2 пункта 18, подпунктов 2, 4 и 4(1) пункта 41, пунктов 76, 78 Правил проведения конкурса.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

ЗАО УК «Капитал-Инвест»

125057, Москва, пер. Чапаевский, д. 3

Управа Останкинского района города Москвы

129515, Москва, ул. Академика Королева, д. 10

1. ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1967/77-16 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

26.10.2016 г. г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия)

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 26.10.2016 по делу № 1-00-1967/77-16,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Останкинского района города Москвы(далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (с подземным гаражом) по адресу: г. Москва, улица Академика Королёва, дом 10 (реестровый № 060916/3562087/01) (далее - Конкурс), а именно:

1. Организатору торгов отменить протоколы, а именно: протокол оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 12.10.2016 № 3, протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 12.10.2016 № 2.
2. Организатору торгов разместить информацию об отмене вышеуказанных протоколов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) в сети «Интернет».
3. Организатору торгов разместить на Официальном сайте информацию о новой дате рассмотрения заявок, проведения Конкурса и подведения итогов Конкурса.
4. Организатору торгов уведомить участников Конкурса о дате и времени рассмотрения заявок, проведения Конкурса и подведения итогов Конкурса.
5. Организатору торгов повторно провести Конкурс с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 26.10.2016 № 1-00-1967/77-16.
6. Организатору торгов внести изменения в Аукционную документацию с учетом

решения Комиссии от 26.10.2016 по делу № 1-00-1967/77-16, а именно: установить в перечнях обязательных и дополнительных работ и услуг периодичность выполнения таких работ и услуг в соответствии с подпунктом 4 и 4(1) пункта 41 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 «О Порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 25.11.2016.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 02.12.2016 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание.