Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска

пл. Революции, д. 2,

г. Челябинск, 454113

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Урал-Сити»

Комсомольский пр-т, д. 44, оф. 52,

г. Челябинск, 454138

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/01/18.1-250/2019

02 апреля 2019 года г. Челябинск, ул. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции; Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии:	<…>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	<…>	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<…>	- главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалобы Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Урал-Сити» (далее – ООО УК «Урал-Сити», Заявитель) на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление, организатор торгов),

в присутствии:

- <…>, являющейся представителем ООО УК «Урал-Сити»;

- <…>, являющейся представителем Управления;

- <…>, являющегося представителем Управления,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении установленного порядка организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, пр-т Победы, д. 305, Извещение № 030219/2724900/01, Лот № 2 (далее – Конкурс, торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

1. По мнению Заявителя, конкурсной комиссией по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (далее – Конкурсная комиссия) необоснованно допущено к участию в Конкурсе Общество с ограниченной ответственностью «Ремонт и обслуживание» (далее – ООО «Ремонт и обслуживание»), ввиду непредставления документов, подтверждающих отсутствие задолженности перед теплосбытовой ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, обязательность предоставления, по мнению Заявителя, которых установлена п.п. 7 п. 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75 (далее – Правила).

На основании решения конкурсной комиссии (протокол рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 12.03.2019 г.) к участию в конкурсе по лоту № 2 (адрес объекта: г. Челябинск, пр-т Победы, 305) допущены 2 претендента: ООО «Ремонт и обслуживание» и ООО УК «Урал-Сити».

В связи с тем, что участниками был предложен одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем, на основании п. 78 Правил, было признано ООО «Ремонт и обслуживание», как участник, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

По мнению Заявителя, данное решение конкурсной комиссии является незаконным, так как в составе заявки победителя на участие в конкурсе не в полном объеме представлены документы, подтверждающие отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, (не предоставлен акт сверки с теплосбытовой ресурсоснабжающей организацией), что является нарушением требований, предусмотренных п.п. 7) п. 15 Правил (в редакции Постановления Правительства РФ от 21.12.2018г. № 1616) и основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе, в соответствии с п. 18 Правил.

2. Организатором торгов допущены следующие нарушения порядка организации и процедуры проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным жилым домом:

- стоимость работ и услуг, предусмотренная конкурсной документацией, указана общей суммой, определена исходя из 1 кв. м. общей площади и не содержит расчетной стоимости каждой из работ и услуг, что является нарушением п.п. 4) п. 41 и п. 83 Правил, так как предоставляет победителю преимущество самостоятельно определять стоимость выполненных работ и услуг, что противоречит законодательству и может привести к неосновательному обогащению победителя конкурса;

- неправильно определен победитель, с учетом требований п. 76 и 78 Правил.

Управлением представлены письменные пояснения (№ 1151-УЖКХ от 22.03.2019),

которые изложены на заседании Комиссии, и указано следующее.

1. Проверка соответствия претендента требованиям п.п. 2 – 8 п. 15 Правил осуществляется конкурсной комиссией. При этом, конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Вместе с тем, отсутствие у претендента ООО «Ремонт и обслуживание» задолженности перед ресурсоснабжающими организациями подтверждается официальной информацией, находящейся в свободном доступе в сети «Интернет» на портале государственных органов (Мой арбитр, сайты судов общей юрисдикции, ФССП, ФАС России).

1. По мнению Управления, размер платы за пользование жилым помещением, в том числе, за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотрен Решением Челябинской городской Думы от 26.06.2018г. № 41/15 «О плате за жилое помещение в городе Челябинске».

Кроме того, по мнению Управления, в соответствии с письмом Министерства регионального развития Российской Федерации от 06.03.2009г. № 6177-АД/14 все составные части платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются, как одна величина.

Приложение № 2 конкурсной документации содержит перечень работ и услуг, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированной из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне, утвержденном постановлением Правительства РФ. Расчетная стоимость обязательных работ и услуг основывалась на решении Челябинской городской Думы от 2.06.2018 № 41/15.

На основании п. 38 Правил, извещение содержит сведения о размере 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.

Кроме того, на основании п. 55 Правил, представление претендентом заявки на участие в конкурсе является согласием претендента на выполнение работ и оказание услуг за плату, размер которой указан в извещении о проведении конкурса.

1. В соответствии с позицией Управления, порядок проведения конкурса, предусмотренный п. 76 и 78 Правил, позволяет снизить размер платы любому участнику конкурса на любой стадии, Заявитель таким правом не воспользовался.

При этом, согласно п. 77 Правил, в случае снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, более, чем на 10 процентов, конкурс признается несостоявшимся.

Изучив представленные материалы и заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с требованиями пункта 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.

Извещение о проведении Конкурса в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) опубликовано 03.02.2019.

Дата начала приема заявок –04.02.2019, дата окончания – 11.03.2019.

Дата и время вскрытия конвертов – 11.03.2109 10:00.

Рассмотрение заявок и документов заявителей, допуск их к участию в Аукционе – 12.03.2019.

Датой и временем проведения Конкурса является 12.03.2019 10:15.

Начальная цена представляет собой размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения руб./кв. м в месяц и по лоту № 2 составляет 22 рубля 57 копеек.

Согласно представленным документам, на участие в Конкурсе поступило 2 заявки, по результатам рассмотрения которых оба претендента признаны участниками Конкурса и допущены к участию, о чем составлен Протокол б/н от 12.03.2019 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Протокол рассмотрения заявок).

12 марта 2019 года Управлением проведен Конкурс, по результатам проведения которого победителем признано ООО «Ремонт и обслуживание», что подтверждается протоколом № 1 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 12.03.2019 (далее – Протокол № 1).

Как следует из пояснений представителей организатора торгов, по состоянию на дату рассмотрения Комиссией настоящей жалобы договор по результатам проведения торгов не заключен.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами установлен Правилами.

1. Пунктом 15 Правил предусмотрены единые требования к претендентам на участие в конкурсе, в том числе, в соответствии с п.п. 7) данного пункта отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей

организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

При этом, п. 53 Правил предусмотрен исчерпывающий перечень документов, предоставление которых в составе заявки на участие в конкурсе является обязательным, и в данный перечень не включены документы, подтверждающие соответствие претендента требованиям п.п. 7 п. 15 Правил.

В соответствии с п. 54 Правил, требовать от претендента представления документов, не предусмотренных п. 53, не допускается.

Согласно п. 18 Правил, основаниями для отказа в допуске к участию в конкурсе являются:

1) непредставление определенных пунктом 3 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил;

3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 и 53 Правил.

В соответствии с п. 17 Правил, проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в п.п. 2 – 8 п. 15 Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Следовательно, отсутствие в составе заявки на участие в конкурсе документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям п.п. 7 п. 15 Правил, не может являться основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе, и конкурсная комиссия самостоятельно, в том числе, из доступных источников официальных органов, устанавливает соответствие претендента требованиям, предусмотренным п. 15 Правил.

Таким образом, доводы жалобы ООО «Урал Сити» в части неправомерного допуска ООО «Ремонт и обслуживание» к участию в конкурсе, ввиду непредоставления им в составе заявки на участие в конкурсе документов, подтверждающих отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, следует признать необоснованными.

1. В соответствии с п.п. 4 п. 41, п.п. 5 п. 38 Правил (в редакции постановлений Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, от 14.12.2018 № 1541), конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, 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. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с

перечнем работ и услуг **самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг**, рассчитанную 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 работ и услуг.

П. 55 Правил предусмотрено, что представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

В соответствии с п. 96 Правил, победитель конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 76 и 78 (участник конкурса в случаях, пунктами 71 и 93 Правил), принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 Правил, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

Таким образом, стоимость работ и услуг по каждому виду работ и услуг по договору управления, на право заключения которого проводится конкурс, является существенным условием договора управления многоквартирным домом.

Доводы Управления о том, что письмом Министерства регионального развития Российской Федерации от 06.03.2009г. № 6177-АД/14 все составные части платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются, как одна величина, не могут быть приняты, так как данное Письмо предусматривает необходимость указания стоимости отдельных работ в прилагаемом к договору управления многоквартирным домом перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Из анализа вышеуказанных норм и материалов дела следует, что не указание в конкурсной документации расчетной стоимости каждой из работ и услуг, являющейся предметом по заключаемому по результатам конкурса договору управления многоквартирным домом, является нарушением п.п. 4 п. 41 Правил, и доводы Управления по данному вопросу не могут быть приняты во внимание.

3. В отношении нарушения процедуры проведения конкурса, в части неправильного применения Управлением требований п. 76 и 78 Правил при определении победителя конкурса, Комиссией установлено следующее.

На участие в Конкурсе поданы 2 заявки: ООО «Ремонт и обслуживание» (время подачи заявки: 06.03.2019 09 час. 41 мин.) и ООО УК «Урал-Сити» (время подачи заявки: 07.03.2019г. 15 час. 15 мин.). Оба претендента допущены к участию в конкурсе.

В соответствии с п. 76 Правил, участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного п.п. 4 п. 41 Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт

жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

В случае если **после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса)**, ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

Следовательно, организатор торгов при проведении конкурса в соответствии с Правилами, обязан троекратно объявлять предложение, являющееся наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, **после каждого шага.**

Вместе с тем, из анализа аудио-записи, осуществляемой организатором торгов в соответствии с п. 66 Правил, предоставленной Комиссии, следует, что троекратное объявление предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, осуществлено представителем организатора торгов один раз, после объявления Заявителем минимального за время проведения конкурса предложения.

Кроме того, организатором торгов после объявления участниками конкурса размера платы равного 20 руб. 55 коп., сделано предупреждение о том, что исходя из требований п. 77 Правил, проведение торгов возможно до достижения предельного снижения 10 % размера платы, установленной конкурсной документацией, что составляет 20 руб. 31 коп. В противном случае конкурс в соответствии с данным пунктом Правил, будет признан несостоявшимся.

Помимо этого, организатором торгов, после объявления Заявителем в ходе торга минимальной платы, равной 20 руб. 31 коп., было запрошено подтверждение предложенной минимальной цены вторым участником. В результате данного подтверждения, минимальная стоимость, предложенная каждым из участников конкурса, оказалась одинаковой, что, в соответствии с п. 78 Правил, привело к признанию победителем участника конкурса, подавшего первым заявку на участие в конкурсе - ООО «Ремонт и обслуживание».

Однако, данное подтверждение не предусмотрено процедурой проведения конкурса в соответствии с главой VIII Правил, поскольку участник конкурса делает предложение путем пошагового снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а не путем подтверждения последнего минимального предложения, сделанного другим участником конкурса в ходе торгов

Таким образом, Управлением нарушены положения п. 76 и 78 Правил.

Поскольку в действиях организатора торгов содержатся нарушения действующего законодательства при организации и проведении Аукциона, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «Урал-Сити» обоснованной в части нарушения порядка организации и процедуры проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, пр-т Победы, д. 305.

2. Признать в действиях Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска нарушения при организации проведения конкурса п.п. 4 п. 41, п. 76 и п. 78 Правил .

3. В порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка действующего законодательства, при организации и проведении торгов.

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <…>

Члены Комиссии: <…>

<…>

<…>8 (351) 265-93-79