

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-12374/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

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

рассмотрев жалобы ООО «УК РОМОС» на действия Префектура ТиНАО г. Москвы при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 260819/3202277/01, лот № 2) (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:

Заявитель обратился в Московское УФАС России с жалобой на действия Организатора торгов **при проведении Конкурса.**

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, 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», 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).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) размещено извещение о проведении Конкурса.

Из жалобы Заявителя следует, что в ходе вскрытия конвертов выяснилось отсутствие у ООО «А101-Комфорт» актов сверок с ресурсоснабжающими организациями, что исключает возможность участия данного претендента в конкурсе.

Комиссия, изучив представленные Организатором торгов до заседания материалы и сведения, установила наличие в заявке ООО «А101-Комфорт» актов сверок с ресурсоснабжающими организациями.

В этой связи, указанный довод жалобы Заявителя не нашел своего подтверждения.

Также в своей жалобе Заявитель указывает, что в ходе проведения Конкурса Организатор торгов не дал возможности другим претендентам сделать очередное ценовое предложение, преждевременно остановив процедуру Конкурса на предложении ООО «А101-Комфорт».

Согласно пункту 76 Правил участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным 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.

Комиссия, заслушав пояснения Заявителя, а также аудиозапись проведения Конкурса, установила следующее.

Пунктом 4 установлено, что Конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо

от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) 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;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

При этом из положений Правил проведения усматривается, что предложение по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения является единственным критерием для определения победителя Конкурса.

Таким образом, от правильного проведения Организатором торгов самой процедуры с соблюдением принципов, установленных п. 4 Правил, зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома.

В свою очередь, с учетом формы конкурентной процедуры (конкурс), Организатором торгов должна быть обеспечена **реальная состязательность** процедуры для её участников.

В рассматриваемом случае Комиссией при рассмотрении жалобы было установлено, что со стороны Организатора торгов не было создано условий для обеспечения реальной конкуренции, исходя из анализа его действий, когда достаточным для продолжения Конкурса являлось указание шага Конкурса, заранее указанного для участников.

В этой связи Комиссия в действиях последнего также усматривает нарушение пп. 4 п. 4 Правил, поскольку Организатором заранее для участников не указан шаг снижения и не представлен расчет соответствующих шагов снижения, а также не представлено пояснений участникам процедуры о размере снижения, которое бы было принято Организатором торгов.

По мнению Комиссии, действуя разумно и добросовестно в целях организации процедуры торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, Организатор торгов должен обеспечить такой порядок проведения Конкурса, который обяжет потенциальных исполнителей договора управления принять максимально возможные реальные меры по обеспечению повышения уровня проживания в управляемом доме и понести для этого максимально доступные затраты.

Только в таком случае управляющие организации смогут формировать свои конкурентные предложения на основе реальных расчетов, реального планирования рисков предпринимательской деятельности, а конкуренция между ними на Конкурсе будет осуществляться на основе содержательных предложений по размеру платы, а не на основе первенства заявки, которая устраивает Организатора по размеру снижения.

Учитывая приведенные обстоятельства, следует признать, что Конкурс, проведенный Организатором торгов, не отвечает целям его проведения, установленным пп. 3-4 п. 4 Правила проведения Конкурса.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия решила признать жалобу обоснованной.

С учетом изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, п.3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения пункта 4 Правил.
3. 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.