

1. ООО «Гарант-РЭСО.Юго-Запад»

ул. Островитянова, д. 11, Москва, 117437

2. Управа Рязанского района
г. Москвы

ул. Новокузьминская 1-я, д. 10, Москва, 109377

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2719/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.01.2018 г. Москва

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

при участии представителей ООО «Гарант-РЭСО.Юго-Запад», Управы Рязанского района г. Москвы,

рассмотрев жалобы ООО «Гарант-РЭСО.Юго-Запад» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов — Управы Рязанского района г. Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Москва, 2-й Грайвороновский проезд, д. 42 к 1, д. 38 к 1, 2 (реестровые №№ 231117/2798519/01, 231117/2798519/02, 231117/2798519/03) (далее — Конкурсы) ,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Заказчика выразилось в следующем:

- в размещении в составе Конкурсных документаций сведений о площадях и количестве помещений;
- в неопределении Организатором торгов существенных условий договора;
- в размещении в перечнях обязательных работ Конкурсных документаций сведений о стоимости и периодичности работ;
- в неправомерном внесении изменений в Конкурсные документации с нарушением сроков.

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 проведения конкурса).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 23.11.2017 размещены извещения о проведении Конкурсов.

Дата окончания приема заявок, проведения Конкурсов - 29.12.2017.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

Исходя из текста жалоб, в разделе III.1 Конкурсных документаций отсутствуют следующие сведения, в том числе:

- сведения о количестве нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества;
- об уборочной площади общих коридоров и мест общего пользования;
- об уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);
- об уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки).

Кроме того, согласно текстам жалоб, указанные сведения, являющиеся существенными условиями договоров, отсутствуют в проектах договоров.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе: акт по форме согласно приложению № 1.

Согласно разделу 1 Приложения № 1 Правил проведения конкурса Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, включает в себя, в том числе:

- количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества;
- уборочную площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) кв. м;
- уборочную площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны, кроме прочего: состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

Вместе с тем, в разделе III.1 Конкурсных документаций в Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса отсутствуют показатели, в том числе, о количестве нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества; уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки); площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Кроме того, в составе Конкурсных документаций содержится Приложение № 1 к проекту договора Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, которое, в свою очередь, должно отражать перечень общего имущества в многоквартирном доме. Однако данное приложение является незаполненным, на основании Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, заполнить данное приложение не представляется возможным в связи с отсутствием ряда сведений.

Таким образом, отсутствие данных сведений исключает возможность формирования корректного предложения участника с учетом объема работ, предусмотренного Конкурсными документациями, а также формирования проекта договора, соответствующего требованиям Конкурсных документаций в связи с отсутствием Приложения № 1 к проекту договора, заполненного Организатором торгов.

Согласно подпункту 4 пункта 4 Правил проведения конкурса конкурс проводится на основе следующих принципов, в том числе: доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, Комиссия приняла решение о признании жалоб Заявителя на действия Организатора торгов в части неразмещения обжалуемых сведений в составе Актов о состоянии общего имущества, проектов договоров обоснованными.

Выявленные обстоятельства указывают на нарушение Организатором торгов при проведении Конкурсов подпункта 4 пункта 4, подпункта 16 пункта 41, раздела 1 Приложения № 1 Правил проведения конкурса.

При этом, согласно представленным Организатором торгов сведениям, указанные сведения не были размещены в составе Конкурсных документаций в связи с их отсутствием в разрешительных документах на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию, переданных Организатору торгов. Вместе с тем, Организатором торгов был направлен запрос в адрес застройщика с целью получения проектной документации, документации технического учета объектов капитального строительства. Однако, запрашиваемые документы не были представлены.

Таким образом, Организатором торгов были предприняты меры, направленные на получение необходимых сведений.

Кроме того, Правилами проведения конкурса предусмотрена возможность проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса. Конкурсными документациями установлены графики осмотра. При этом Заявитель не воспользовался представленным ему правом на осмотр объектов

Конкурсов.

Заявителем также обжалуется неразмещение Организатором торгов в перечнях обязательных работ Конкурсных документов сведений о стоимости и периодичности работ.

В соответствии с подпунктом 4 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Следовательно, Организатором торгов в составе Конкурсных документов устанавливаются требования к объемам и периодичности каждой из работ и услуг, перечисленных в перечне обязательных работ и услуг.

Согласно представленным в составе Конкурсных документов перечням обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов Конкурсов Организатором торгов установлены, в том числе, следующие работы:

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (руб. в месяц)
17.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	-	0,00	0
17.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	-	0,00	0
17.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	-	0,00	0

Согласно пояснениям Организатора торгов, обязательные работы, для которых не установлены стоимость и периодичность работ, не предусмотрены для выполнения в отношении объектов Конкурсов.

Таким образом, неустановление стоимости и периодичности работ обусловлено отсутствием необходимости выполнения указанных обязательных работ, итоговая стоимость обязательных работ указана без учета данных работ и услуг.

Заявителем в адрес Организатора торгов запросов о разъяснении положений Конкурсных документов не направлялось.

Кроме того, Заявителем не представлено доказательств невозможности подачи заявки без учета обязательных работ и услуг, в отношении которых не установлены стоимость и периодичность.

Таким образом, Комиссия приняла решение о признании вышеуказанного довода жалоб Заявителя необоснованным.

Согласно тексту жалоб, Заявителем обжалуется неправомерное внесение Организатором торгов изменений в Конкурсные документации с нарушением сроков, установленных Правилами проведения конкурса.

В соответствии с пунктом 50 Правил проведения конкурса организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Исходя из представленных сведений, действующие редакции Конкурсных документаций размещены на Официальном сайте 17.12.2017. Дата окончания приема заявок - 29.12.2017.

Таким образом, Организатором торгов опубликованы измененные Конкурсные документации за 12 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в Конкурсах, что не оспаривается Организатором торгов.

Согласно представленным пояснениям Организатора торгов, в соответствии с поступившими запросами заинтересованных лиц в Конкурсные документации были внесены следующие изменения, в том числе: уточнены показатели в составе Актов о состоянии общего имущества, изменены дата и время вскрытия конвертов, рассмотрения заявок, проведения Конкурсов. Несвоевременное размещение указанной информации связана с отсутствием у Организатора торгов необходимых технических документов, не представленных застройщиком.

Таким образом, в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение пункта 50 Порядка проведения конкурса.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании указанного довода жалоб Заявителя обоснованным.

Вместе с тем, Заявителем не представлено доказательств нарушения его прав и законных интересов, а также доказательств невозможности подачи заявки в установленный Организатором торгов срок, при условии подачи жалоб в антимонопольный орган в период подачи заявок (21.12.2017).

Исходя из вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной в части неразмещения сведений об объекте Конкурсов в составе Актов о состоянии общего имущества, проектов договоров, 1. нарушения сроков внесения изменений в Конкурсные документации, в остальной части - необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 4 пункта 4, подпункта 16 пункта 41, пункта 50, раздела 1 Приложения № 1 Правил проведения конкурса.
3. Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать, так как указанные нарушения не повлияли на права и законные интересы Заявителя.
4. Снять ограничения на размещение Конкурсов, наложенные письмом Московского УФАС России от 26.12.2017 № ИГ/67410/17.

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