РЕШЕНИЕ № 024/10/18.1-880/2024

5 апреля 2024 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – ..., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: ...., начальник отдела, ..., заместитель начальника отдела (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ) жалобу ООО «Капитальный ремонт» на действия организатора торгов – Региональный фонд КРМКДКК при проведении электронного аукциона на право заключения договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирных домов, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (извещение № 20195000012400111) (далее – торги),

с участием представителей: заявителя Л.... (доверенность от 10.01.2024 б/н), организатора торгов М.... (доверенность от 28.03.2024 № 93), Р.... (доверенность от 05.04.2024 № 97),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 28.03.2024 поступила жалоба ООО «Капитальный ремонт» на действия организатора торгов, выразившиеся в проведении торгов с нарушением требований законодательства Российской

Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя и организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы.

Жалоба рассмотрена 05.04.2024 в 11:30 (время местное), в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы аукционная документация подготовлена организатором торгов с нарушением действующего законодательства Российской Федерации, по следующим основаниям.

Пункт 3.2.1 проекта договора, определяющий обязанность подрядчика самостоятельно запрашивать необходимую техническую документацию в отношении многоквартирного дома, незаконно возлагает на подрядчика дополнительные обязанности, непредусмотренные законодательно.

Пунктом 5.6.3 проекта договора определен срок оплаты выполненных работ, нарушающий требования действующего законодательства Российской Федерации.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения, согласно которым аукционная документация соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, а также документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с требованиями Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 (далее – Положение), Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Согласно пункту 134 Положения документация об электронном аукционе разрабатывается и утверждается заказчиком.

Требования к содержанию документации об электронном аукционе установлены пунктом 135 Положения.

Подпунктом «з» пункта 134 Положения определено, что документация об электронном аукционе, помимо сведений, указанных в извещении о проведении электронного аукциона, должна содержать: место, условия и сроки (периоды) оказания услуг и (или) выполнения работ.

Пунктом 3.2.1 проекта договора аукционной документации определено следующее

условие выполнения работ: «При необходимости передать Подрядчику по акту приема-передачи технические условия (в случае разработки проектной документации на выполнение работ по капитальному ремонту систем горячего, холодного водоснабжения, отопления в многоквартирном доме), необходимые для выполнения Работ по Договору. Иная техническая документация на объект капитального ремонта запрашивается Подрядчиком самостоятельно в управляющей организации, обслуживающей данный многоквартирный дом, либо у уполномоченного представителя собственников, при непосредственном способе управления».

Требования относительно обязанности организатора торгов по предоставлению технической документации на объекты капитального ремонта Положением не установлены.

Вместе с тем, в соответствии с подпунктом «б» пункта 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, пунктом 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, обязанность по ведению и хранению технической документации на многоквартирный дом возложена на лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, указанная техническая документация не находится в распоряжении организатора торгов.

Частями 1 и 2 статьи 18.1 Закона Красноярского края от 27.06.2013 № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края» определено, что региональный оператор информирует органы местного самоуправления и лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, о подрядной организации, с которой заключен договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном, в течение 5 рабочих дней со дня заключения договора. Лицо, ответственное за управление многоквартирным домом, получившее информацию от регионального оператора обеспечивает доступ к инженерным системам и конструктивным элементам многоквартирного дома, в отношении которых запланировано оказание услуг и (или) проведение работ по капитальному ремонту, подрядной организации не позднее 3 рабочих дней со дня обращения подрядной организации.

Заявителем не представлено доказательств невозможности истребования соответствующей технической документации у ответственных за управление многоквартирным домом лиц.

Вместе с тем, вышеуказанное положение установлено в проекте договора, и, соответственно, определяет условия его исполнения, которые регламентируют взаимоотношения между заказчиком и подрядчиком, каковым участник торгов – ООО «Капитальный ремонт», на стадии проведения торгов, не является. Соответственно, указанное положение проекта договора права ООО «Капитальный ремонт», как участника торгов, не нарушает и нарушать не может.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы заявителя.

Кроме того, заявитель обжалует срок оплаты работ по договору, определенный пунктом 5.6.3 проекта договора, являющегося приложением к аукционной документации, согласно которому «Оплата выполненных работ производится Заказчиком в течение 200 (двести) дней со дня подписания акта комиссионной приемки. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика».

Согласно статье 185 ЖК РФ заказчик устанавливает сроки оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов исходя из прогнозируемой собираемости взносов на капитальный ремонт, предоставляемой государственной поддержки и объемов финансовых обязательств по исполнению региональных программ капитального ремонта.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 129 Положения заказчик обязан указать в извещении аукционной документации место, сроки оказания услуг и (или) выполнения работ и условия оплаты выполняемых работ; с подпунктом «в» пункта 135 Положения заказчик обязан указывать в аукционной документации форму, сроки и порядок оплаты услуг и (или) работ.

При этом, Положение предельные сроки оплаты работ по договору не устанавливает. Организатор торгов определяет такие сроки исходя из требований ЖК РФ, а также финансовой устойчивости (объема денежных средств оплачиваемых собственниками в качестве взносов на капитальный ремонт).

Положения документации об электронном аукционе содержат сроки и порядок оплаты выполненных работ, которые определены в приложении № 4 к аукционной документации «Проект договора».

Из содержания пункта 5.6.3 проекта договора аукционной документации следует предельный срок для исполнения заказчиком обязательств по оплате выполненных работ. Вместе с тем, часть 1 статьи 185 ЖК РФ предъявляет к региональным операторам требование об обеспечении финансовой устойчивости.

Таким образом, установленный пунктом 5.6.3 проекта договора аукционной документации срок оплаты выполненных работ обусловлен необходимостью соблюдения организатором торгов действующего законодательства Российской Федерации в части финансовой устойчивости.

Следовательно, установленный срок оплаты по договору в виде определенного периода времени, не образует нарушения подпунктов «ж» пункта 129 и «в» пункта 135 Положения.

При этом, необходимо отметить, что само по себе желание хозяйствующего субъекта участвовать в торгах на иных условиях, в том числе, по порядку оплаты выполненных работ, которые такой участник считает приемлемым для организатора торгов, не может свидетельствовать о несоблюдении принципов привлечения подрядных организаций, в том числе таких как эффективное использование средств регионального оператора, сформированных за счет

взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, и средств государственной поддержки на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания; создание условий для своевременного и полного удовлетворения потребностей в оказании услуг и (или) выполнении работ с требуемыми показателями цены, качества и надежности, необходимых для целей обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Кроме того, срок оплаты выполненных работ затрагивает интересы непосредственно подрядчика, каковым ООО «Капитальный ремонт», на этапе проведения торгов, не является. Соответственно, нарушение прав участника торгов - ООО «Капитальный ремонт» такими положениями аукционной документации, проектом договора отсутствует.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы заявителя.

Кроме того, согласно пункту 139 Положения предусмотрено, что в случае нарушения требований, установленных пунктами 135 – 138 Положения, положения документации об электронном аукционе могут быть обжалованы в порядке, предусмотренном разделом V Положения, а также электронный аукцион может быть признан недействительным в судебном порядке.

В силу пункта 235 Положения любой участник предварительного отбора, электронного аукциона имеет право обжаловать в судебном порядке или в порядке, установленном антимонопольным законодательством Российской Федерации, действия (бездействие) заказчика, органа по ведению реестра, комиссии по проведению предварительного отбора, ее членов, комиссии по осуществлению закупок, ее членов, оператора электронной площадки при организации и проведении закупки, при осуществлении закупки у единственной подрядной организации, заключении договоров о проведении капитального ремонта по их результатам.

Из системного толкования пунктов 139, 235 Положения следует, что положения об электронном аукционе могут быть обжалованы лишь в случае нарушения заказчиком требований, установленных пунктами 135 – 138 Положения.

С учетом изложенного, в действиях организатора торгов отсутствуют нарушения требований пунктов 135 – 138 Положения в части содержания обжалуемых положений аукционной документации.

Дополнительно Комиссия отмечает, что доводы, изложенные в жалобе, свидетельствуют о возможных нарушениях, возникших между сторонами после подписания договора, что в свою очередь не входит в компетенцию антимонопольного органа.

Отношения, связанные с исполнением или расторжением заключенного по результатам закупочной процедуры договора, вытекают из существа данного договора, являются гражданско-правовыми, а споры по ним подлежат рассмотрению в судебном порядке.

Кроме того, в соответствии со статьей 180 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, следовательно, установление к подрядчику требований, непредусмотренных действующим законодательством Российской Федерации либо исполнение которых невозможно не влечет недействительность и неисполнимость договора в целом.

Таким образом, возможно внесение изменений в договор на этапе заключения и исполнения договора, в соответствии с гражданским законодательством, в т.ч. путем исключения ничтожных положений договора на основании решения суда.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что в действиях организатора торгов отсутствуют нарушения процедуры проведения аукциона.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Капитальный ремонт» на действия организатора торгов – Региональный фонд КРМКДКК при проведении электронного аукциона на право заключения договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирных домов, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (извещение № 2019500000012400111) необоснованной.

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