

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 12098Эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 28.12.2016

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Новичкова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Коссова Ю.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ЗагородСервис Запад» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Мытищи Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru за № 071116/0239330/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 04.07.2016 № 145-ДВ; от Заявителя – <...>, по доверенности от 21.12.2016; от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖилСервис» – <...>, по доверенности от 21.11.2016 № 27, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В нарушение пунктов 77, 78 Правил Организатор торгов не принял предложение Заявителя по общей стоимости дополнительных работ и услуг.

2. Председатель комиссии объявил победителя Конкурса единолично без голосования членов Конкурсной комиссии, что нарушает пункт 28 Правил.

3. В связи с отсутствием кворума, у Конкурсной комиссии не было полномочий проводить Конкурс.

4. Организатор торгов неверно определил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса, так как размер платы установлен решением Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области № 14/4 от 17.11.2016 «О внесении изменений в решение Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 19.05.2016 № 6/2 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах городского округа Мытищи Московской области» (далее – Решение № 14/4).

5. Организатор торгов неверно определил размер обеспечения заявок на участие в Конкурсе вследствие неверного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6. Организатор торгов неправомерно признал победителем Конкурса Общество с ограниченной ответственностью «Олеся» (предложение победителя Конкурса по стоимости дополнительных работ и услуг на 4 копейки больше, чем установленная Организатором торгов в Конкурсной документации).

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Предложение Заявителя по общей стоимости дополнительных работ и услуг в размере 79 559 591 руб. 84 коп. не принято, в связи с тем, что оно превышает максимальную стоимость, установленную Организатором торгов (77 413 173 руб. 55 коп.).

2. Организатор торгов с доводом жалобы согласился и пояснил, что победитель Конкурса озвучил максимально возможную стоимость дополнительных работ и услуг, таким образом, права других участников Конкурса нарушены не были.

3. Пояснений не представлено.

4. Организатор торгов не согласился с доводом жалобы, сообщил, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса, утвержден и рассчитан в соответствии с Правилами, Решением № 14/4 установлен размер платы за содержание жилого помещения для среднестатистических многоквартирных домов.

5. Разница между суммами не существенна.

6. Пояснений не представлено.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 76 Правил, 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.

Пунктом 77 Правил установлено, что указанный в пункте 76 Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса – отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

В соответствии с пунктом 78 Правил, 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.

Пунктом 83 Правил установлено, что стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Организатором торгов указанные нормы истрактованы как недопустимость превышения максимальной стоимости дополнительных работ и услуг, установленной Организатором торгов, при этом Правила не запрещают увеличивать указанную стоимость путем увеличения кратности, а Конкурсная документация такого требования не устанавливает.

Комиссией осмотрен протокол оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 16.12.2016, согласно которому стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предложенная ООО «Олеся», составляет 77 413 173 руб. 59 коп.

При этом, ООО «Олеся» также увеличило общую стоимость дополнительных работ и услуг, установленную Организатором торгов, но это не стало основанием для отказа в принятии предложения.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, а именно перечень дополнительных работ и услуг.

Ограничение предложений по стоимости дополнительных работ и услуг Конкурсной документацией не установлено.

Правила не содержат такого основания для отклонения предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, сделанного участником Конкурса, как «превышение установленной Организатором торгов общей стоимости дополнительных работ и услуг».

Организатор торгов не смог дать мотивированных, основанных на законодательстве объяснений о том, что в предложении Заявителя не соответствует требованиям Правил. Решение принято исходя из субъективного восприятия членов Конкурсной комиссии конкретного предложения, а не исходя из требований закона.

Организатором торгов установлено требование к проведению Конкурса, не предусмотренное Правилами и Конкурсной документацией, и применено с нарушением принципа единообразия подходов к оценке и сопоставлению заявок на участие в Конкурсе.

Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно пункту 28 Правил, решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии.

Организатор торгов довод жалобы признал.

Довод Заявителя обоснован.

3. Доводу жалобы в полном объеме дана оценка в рамках рассмотрения жалобы № 18669.

4. Согласно пункту 2 Правил, под размером платы за содержание и ремонт жилого помещения подразумевается плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе размер 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.

Согласно приложению № 1 к Решению № 14/4, размер платы за содержание жилого помещения, с учетом коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, и сбора, вывоза

ТБО, руб./за 1 кв.м общей площади занимаемого в многоквартирном доме жилого помещения в месяц (с НДС) для жилых домов 11-ти этажей и выше (кирпичные, монолитно- кирпичные, панельные, имеющие все виды благоустройства (водоснабжение, канализование, электроснабжение, центральное отопление, мусоропровод), оборудованные системой дымоудаления и пожарной сигнализацией, с общими коридорами, холлами, переходными межэтажными лоджиями, с 2-мя лифтами, в том числе грузопассажирским) составляет 40 руб. 07 коп.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса, размер платы за содержание и ремонт помещения установлен – 34 руб. 90 коп. за кв.м в месяц.

Организатор торгов не смог пояснить какие именно отличия по уровню благоустройства, конструктивным и техническим параметрам имеют многоквартирные дома, являющиеся объектами Конкурса, от многоквартирных домов, указанных в Решении № 14/4.

Довод Заявителя обоснован.

5. Согласно пункту 14 Правил, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе составляет 145 780 руб. 44 коп.

Комиссией осмотрены акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса, согласно которым общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) многоквартирных домов, равна 85 699,1 кв.м.

Размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе составляет $1,745(5\% \text{ от } 34,90) * 85\,699,1 = 149\,544,93$.

Таким образом, даже при применении установленного Организатором торгов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (34 руб. 90 коп.) размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе исчислен неверно.

В нарушение пункта 14 Правил, Организатор торгов неверно определил размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Довод Заявителя обоснован.

6. Доводу жалобы в полном объеме дана оценка в рамках рассмотрения жалобы № 18669.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЗагородСервис Запад» обоснованной.

2. В связи с выданным в рамках рассмотрения жалобы № 18669 предписанием, оснований для выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписание не имеется.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Мытищи Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Т.Л. Новичкова

Ю.С. Коссова

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.