

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 19531/12700эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 17.01.2017

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:

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

Бекоева М.Х. – ведущий специалист-эксперт 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 «УК ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации Пушкинского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 181016/10879214/02 лот № 3 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Общества с ограниченной ответственностью «РусТендеры» – <...>, по доверенности от 09.01.2017; от Заявителя – <...>, по доверенности от 29.12.2016 № 0312-1, в отсутствие Организатора торгов, 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), после объявленного перерыва с 16.01.2017 по 17.01.2017,

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденными 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 – 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. Организатор торгов разместил извещение о проведении Конкурса (далее – Извещение) на сайте torgi.gov.ru с нарушением сроков, установленных пунктом 37 Правил.

2. Организатор торгов неправомерно установил порядок определения победителя Конкурса, отличный от порядка, установленного Правилами, а именно установил ограничение периодичности выполнения предлагаемых претендентами дополнительных работ и услуг.

3. Организатором торгов не исполнено предписание по жалобе № 16545.

4. В перечнях обязательных и дополнительных работ и услуг отсутствуют объемы выполняемых работ и услуг. Перечень дополнительных работ и услуг, входящий в состав Конкурсной документации, является легкодостижимым и сводит процедуру проведения Конкурса к отбору победителя на основе первенства поданной заявки на участие в Конкурсе.

5. Организатором торгов неверно указан размер земельных участков и кадастровые номера, входящие в состав общего имущества многоквартирных домов.

Согласно позиции ООО «РусТендеры»:

1. Извещение размещено 18.10.2016. Изменения в Извещение внесены 29.12.2016, срок подачи заявок продлен в соответствии с пунктом 50 Правил. Общий срок для приема заявок составлял более 30 дней.

2. Нарушения устранены в рамках исполнения предписания по жалобе № 16545.

3. С доводом Заявителя не согласился, предписание по жалобе № 16545 исполнено в полном объеме.

4. Перечень дополнительных работ и услуг соответствует подпункту 4(1) пункта 41 Правил. Расчетная стоимость каждой дополнительной работы и услуги определена. Основная информация об объемах обязательных и дополнительных работ и услуг Организатором торгов указана. Организатор торгов иной информацией о количественных характеристиках объектов Конкурса не располагает.

5. Кадастровые номера и площадь земельных участков, входящих в собственность многоквартирных домов, указаны в соответствии с проектной декларацией от 21.01.2012 «О проекте строительства многоквартирного жилого комплекса, расположенного в городе Пушкино Московской области по строительному адресу: Московская область, г. Пушкино, ул. Чехова в районе д. 1 и д. 5» (далее – Проектная декларация).

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 37 Правил, извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Комиссией осмотрена страница Конкурса на сайте torgi.gov.ru. Вкладка «Документы» содержит только Извещение от 29.12.2016. Ранее отдельным документом Извещение на сайте torgi.gov.ru не размещалось.

Согласно Извещению от 29.12.2016, дата окончания подачи заявок на участие в Конкурсе – 13.01.2017, что составляет 16 дней.

Организатор торгов в нарушение пункта 37 Правил разместил Извещение на официальном сайте менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в Конкурсе.

Довод Заявителя обоснован.

2. 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. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно пункту 77 Правил, 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. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

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.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация от 29.12.2016.

Согласно пункту 4.2.3 Конкурсной документации, предложения участников по общей стоимости дополнительных работ и услуг не могут включать в себя предложения, содержащие стоимость дополнительных работ и услуг, сформированную путем изменения периодичности выполнения работ (услуг) и/или стоимости работ (услуг) на 1 кв.м., установленные Перечнем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме раздела III Конкурсной документации. Предложения, содержащие такие предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, отклоняются. В случае, если в нескольких предложениях участников конкурса содержатся одинаковые стоимости дополнительных работ и услуг, превышающие стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, победителем

конкурса признается участник конкурса, чья заявка зарегистрирована ранее других заявок участников конкурса.

Организатором торгов установлено ограничение периодичности выполнения дополнительных работ и услуг, предлагаемых претендентами.

Порядок определения победителя Конкурса, содержащийся в Конкурсной документации, противоречит требованиям главы 9 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с частью 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 или 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.

Довод Заявителя не содержит указания на возможные нарушения Организатором торгов порядка организации и проведения Конкурсов.

Довод о возможном неисполнении Организатором торгов предписания не может быть рассмотрен в порядке, определенном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация включает в себя 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.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, конкурсная документация включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия

населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Комиссией осмотрены подлинники перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, входящих в состав Конкурсной документации.

Объем – содержание чего-либо с точки зрения величины, размера или количества содержащегося (Большой толковый словарь русского языка).

Организатором торгов не указаны следующие характеристики объектов обслуживания: количество систем теплоснабжения, подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, плафонов, систем дымоудаления, вентиляции, площади стен, газонов для уборки, тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок, лифтовых пандусов.

Таким образом, довод Организатора торгов о невозможности измерения объема отдельных работ и услуг, указанных в Конкурсной документации, не соответствует действительности.

В соответствии с пунктом 80 Правил, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг определяют обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливают в части предмет договора управления общим имуществом многоквартирного дома.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в

требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не определен.

Установленный Организатором торгов порядок проведения Конкурса и легкоисполнимый перечень дополнительных работ и услуг может указывать на то, что целью Конкурса является безальтернативный выбор победителем лица, первого подавшего заявку на участие в Конкурсе.

Довод Заявителя обоснован.

5. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указываются кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно Проектной декларации, площадь земельного участка, отведенного под строительство многоэтажного жилого комплекса (3 многоквартирных дома и подземный паркинг), составляет 13843 кв. м.

В Извещении площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: Московская область, г. Пушкино, ул. Чехова, д. 2 корп. 2/1; корп. 2/2; д. 3 (далее – Многоквартирные дома), составляет 13843 кв.м по каждому многоквартирному дому, а кадастровые номера земельных участков для всех многоквартирных домов указаны следующим образом: – «50:13:007210:226; 50:13:007210:0102; 50:13:007210:140; 50:13:007210:139; 50:13:007210:141; 50:13:007210:3; 50:13:007210:222; 50:13:007210:0005; 50:13:007210:0006; 50:13:007210:0004; 50:13:007210:0022; 50:13:007210:132; 50:13:007210:133; 50:13:007210:213; 50:13:007210:86».

Таким образом, Организатором торгов указана общая (совокупная) площадь земельных участков, на которых расположены входящие в единый лот Многоквартирные дома, которые будут обслуживаться победителем Конкурса.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии)

признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации Пушкинского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Т.Л. Новичкова

М.Х. Бекоева

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