

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 1400
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 08.02.2017

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 Акционерного общества «Управляющая компания «Наукоград» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Жуковский Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 020916/4992970/03 лот № 9 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 08.02.2017 № 04; от Заявителя – <...>, по доверенности от 26.01.2017; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации) и <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 «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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 не установил требования к периодичности дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса. Кроме того, в рамках указанных работ и услуг предусмотрена установка венткоробов в количестве 8 штук, хотя на самом деле их 4.

2. Организатор торгов неправомерно отклонил Конкурсное предложение Заявителя.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Специфика дополнительных работ и услуг требует описания периодичности выполнения как «срок выполнения работ», а объем таких работ и услуг указан в Конкурсной документации. У участника имелась возможность подать обращение в адрес Организатора торгов с целью разъяснения положений Конкурсной документации, однако таким правом Заявитель не воспользовался.

2. Предложение Заявителя отклонено правомерно, поскольку срок выполнения дополнительных работ и услуг, установленный Организатором торгов в Конкурсной документации, изменению не подлежит.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, 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 осмотрена Конкурсная документация.

Конкурсная документация содержит перечень дополнительных работ и услуг, в котором указаны наименование, объемы, срок выполнения и расчетная

стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Периодичность – повторяемость какого-либо явления или действия через определенные промежутки времени (словарь Ефремовой Т.Ф.).

Таким образом понятие «периодичность» подразумевает под собой конкретный срок (промежуток времени).

Перечень дополнительных работ и услуг содержит следующие требования к срокам выполнения дополнительных работ и услуг: «01.09.2017»; «01.05.2017-01.07.2017»; «До 01.05.2017».

Кроме того, перечень дополнительных работ и услуг содержит работу (услугу) по установке венткоробов в объеме 8 штук.

Таким образом, Конкурсная документация содержит период, в течение которого необходимо совершить каждую из дополнительных работ (услуг), а также объемы таких работ и услуг, при этом документов и сведений, свидетельствующих о недостоверности объемов, Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не 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 силу пункта 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 организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом. При этом 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.

Комиссией рассмотрен протокол Конкурса от 24.01.2017 № 020916/4992970/03-03.

Согласно указанному протоколу, участниками Конкурса признаны Заявитель и Общество с ограниченной ответственностью «УК «Велес», ставшее впоследствии победителем с Конкурсным предложением в размере 674 000,00 рублей.

Несмотря на то, что Заявителем также было представлено равное по стоимости с победителем Конкурсное предложение, в протоколе Конкурса от 24.01.2017 № 020916/4992970/03-03 указано на отсутствие участника, сделавшего предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Организатор торгов мотивирует свою позицию об отказе в принятии предложения тем, что указанная в предложении Заявителя периодичность не соответствует установленному периоду в Конкурсной документации. Высказанная позиция не может быть признана обоснованной.

Довод Заявителя обоснован.

Комиссией рассмотрен предложенный Заявителем перечень дополнительных работ и услуг.

ООО «УК «Наукоград» в предложении указало срок выполнения дополнительных работ и услуг: «01.02.2017» и «до 01.02.2017».

Протокол Конкурса размещен на сайте torgi.gov.ru 26.01.2017.

Договор управления многоквартирным домом по итогам Конкурса не может быть заключен ранее 05.02.2017.

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.

Предлагаемый Заявителем перечень дополнительных работ и услуг является существенным условием договора, заключаемого по итогам Конкурса, и подлежит включению в договор.

Таким образом, включение в договор условий о выполнении дополнительных работ и услуг ранее заключения такого договора не может

указывать на его исполнимость, следовательно, предложение АО «УК «Наукоград» сделано не было.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу АО «УК «Наукоград» обоснованной.
2. Оснований для выдачи предписания 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 Жуковский 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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.