

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 8278
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 03.04.2018

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;
Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Решетникова Д.Д. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Креатив Северо-Запад» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Котельники 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 № 070218/0628813/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 17.01.2018 № 7; от Заявителя – <...>, по доверенности от 17.11.2017, 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 (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 доводу жалобы, Организатор торгов неправомерно признал

Акционерное общество «Корпорация Альянс» победителем Конкурса, так как аналогичное предложение сделано Заявителем.

Согласно позиции Организатора торгов, исходя из Правил, Организатор торгов самостоятельно определяет перечень дополнительных работ и услуг, включая все их характеристики, а также стоимость этих услуг, что неизбежно приводит к максимально возможному предложению. Пунктом 7.1.5 Конкурсной документации предусмотрено, что «в случае если участниками конкурса предложена одинаковая стоимость дополнительных работ и услуг, то конкурсная комиссия принимает решение простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принимающих участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии».

В отношении довода жалобы Комиссией установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, 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.

В соответствии с пунктом 76 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 5 пункта 41 Правил, следовательно, участники Конкурса обязаны использовать перечень дополнительных работ и услуг, определенный конкурсной документацией, и не имеют права самостоятельно изменять данный перечень.

Согласно пункту 77 Правил, указанный в пункте 76 Правил участник

конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, 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 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.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация.

Согласно пункту 7.1.4 Конкурсной документации, предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг должны соответствовать стоимости этих работ и услуг, указанной в конкурсной документации. Предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг должны соответствовать стоимости, установленной за 1 квадратный метр общей площади многоквартирного дома в отношении такой работы и услуги, указанной в приложении № 3 к Конкурсной документации.

Пунктом 7.1.5 Конкурсной документации установлено, что «в случае если участниками конкурса предложена одинаковая стоимость дополнительных работ и услуг, то конкурсная комиссия принимает решение простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принимающих участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии».

Такой подход соответствует требованию пункта 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».

Конкурсной документацией утвержден перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта Конкурса (приложение № 3 к Конкурсной документации), их периодичность, а также стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Из положений Конкурсной документации следует, что участники Конкурса не могут предлагать иные дополнительные работы и услуги, включая их характеристики, а также иную стоимость этих работ и услуг.

Комиссией осмотрен протокол оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 26.03.2018 (далее – Протокол Конкурса).

Согласно указанному протоколу, к участию в Конкурсе допущены 6

претендентов, в том числе и Заявитель. Последнее предложение «Корпорация Альянс» составило 33 537 828,74 руб. Заявителем сделано идентичное предложение.

Учитывая позицию Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2017 № 09АП-12498/2017 и Верховного Суда Российской Федерации от 23.10.2017 № 305-КГ17-14868 по делу № А40-210998/2016, участники Конкурса не могут делать предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг, превышающие установленную организатором торгов стоимость.

В соответствии с пунктом 4 Правил установлены следующие принципы проведения конкурса:

- создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- добросовестная конкуренция;
- эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
- доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Так как победителем торгов признается лицо, которое предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг, то составленный Организатором торгов Перечень дополнительных работ должен обеспечивать возможность любому участнику сделать предложение, то есть Перечень дополнительных работ не должен быть легкодостижим. Иначе, в нарушение установленных пунктом 4 Правил принципов, торги сведутся к тому, кто первый сделает предложение по максимальной установленной Организатором торгов стоимости.

Комиссией заслушана аудиозапись процедуры проведения Конкурса и осмотрен Перечень дополнительных работ.

Перечень дополнительных работ состоит из 42 работ (услуг), а как следует из аудиозаписи, торги начались с предложения по стоимости дополнительных работ (услуг), которое не является максимальным.

Оснований считать Перечень дополнительных работ легкодостижимым не имеется.

Порядок проведения Конкурса, предусмотренный главой VII Правил, Организатором торгов соблюден.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК Креатив Северо-Запад» необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

Д.Д. Решетникова

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.