

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 20264/20266
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 30.07.2018

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:

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;

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «МонтажСтрой» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Софрино Пушкинского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 140618/0121859/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), <...> (паспорт гражданина Российской Федерации); от Заявителя – <...>, по доверенности от 27.07.2018, <...> (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» (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 «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. Предложенная победителем дополнительная работа по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме: «Восстановление и содержание форм детской (малых форм) и игровой площадки с заменой покрытия» не может быть предложена, поскольку детская игровая площадка не входит в состав общего имущества Многоквартирного дома.

2. Предложенная победителем Конкурса в перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Перечень дополнительных работ) работа «Техническое обслуживание систем видеонаблюдения» также включена в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Перечень обязательных работ), что приводит к завышению стоимости обслуживания Многоквартирного дома.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Детская площадка находится в границах земельного участка, который выделялся под строительство Многоквартирного дома и является малой архитектурной формой. Малые архитектурные формы входят в состав общего имущества Многоквартирного дома и являются предметом Конкурса.

2. Перечень дополнительных работ содержит работу «Техническое обслуживание систем видеонаблюдения» и включает в себя установку и обслуживание дополнительных камер видеонаблюдения.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

Пунктом 76 Правил определено, что 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 указанных Правил.

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.

Комиссией рассмотрены Перечень обязательных работ и Перечень дополнительных работ.

1. Перечень дополнительных работ, предложенный победителем Конкурса содержит работы по содержанию имущества детской игровой площадки «Восстановление и содержание форм детской (малых форм) и игровой площадки с заменой покрытия».

Перечень дополнительных работ, предложенный Организатором Конкурса содержит работы: «Окраска бордюрного камня вокруг детской спортивной площадки» и «Восстановление видеонаблюдения с заменой камер и пишущего блока».

Такой работы как «Восстановление и содержание форм детской (малых форм) и игровой площадки с заменой покрытия» в Перечне дополнительных работ, предложенном Организатором, не имеется.

Победителем Конкурса предложены дополнительные работы и услуги, не указанные в Перечне дополнительных работ, что противоречит требованиям пункта 76 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. Победителем Конкурса предложена работа: «Техническое обслуживание систем видеонаблюдения».

Перечень обязательных работ содержит: «Работы выполняемые в целях надлежащего содержания системы видеонаблюдения: техническое обслуживание; определение работоспособности».

Перечень дополнительных работ, предложенный Организатором Конкурса содержит работы: «Окраска бордюрного камня вокруг детской спортивной площадки» и «Восстановление видеонаблюдения с заменой камер и пишущего блока».

Такой работы как «Техническое обслуживание систем видеонаблюдения» в Перечне дополнительных работ, предложенном Организатором, не имеется.

Победителем Конкурса предложены дополнительные работы и услуги, не указанные в Перечне дополнительных работ, что противоречит требованиям пункта 76 Правил.

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 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.

Согласно Перечню дополнительных работ установленная стоимость дополнительных работ и услуг: «408 500 рублей».

Предложенная победителем стоимость дополнительных работ: «8 090 000 рублей».

Предложенная победителем Конкурса стоимость дополнительных работ и услуг превышает установленную Организатором торгов в Конкурсной документации стоимость дополнительных работ и услуг.

Действия Конкурсной комиссии по признанию победителем участника, предложившего дополнительные работы и услуги, не входящие в перечень, содержащийся в Конкурсной документации и предложившего стоимость дополнительных работ и услуг, превышающую установленную Организатором торгов, противоречат требованиям пунктов 76, 78 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссией рассмотрены иные обстоятельства при проведении Конкурса.

Комиссией осмотрен протокол, составленный в ходе проведения Конкурса (далее – Протокол).

Согласно Протоколу к участию в Конкурсе допущено 3 претендента – ООО «МонтажСтрой», Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОМАС», Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖилКомСервис».

Согласно Перечню дополнительных работ установленная стоимость дополнительных работ и услуг: «408 500 рублей».

Предложение ООО «УК «ДОМАС» составило: «8 090 000 рублей».

Предложение ООО «МонтажСтрой» составило: «8 055 000 рублей».

Организатор торгов признал победителем Конкурса ООО «УК «ДОМАС», предложение которого превышает максимальную стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в Конкурсной документации, а также предложение которого содержит работы, не поименованные в Перечне дополнительных работ, предложенном Организатором торгов.

В силу пункта 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.

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, превышающих 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 обеспечении открытости его проведения.

Так как победителем 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.

Установленный Организатором торгов Перечень дополнительных работ является легкодостижимым, что очевидно исходя из того, что предложение участника, признанного победителем, превышает стоимость дополнительных работ и услуг, установленную Организатором торгов.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса включает в себя, в том числе 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.

Согласно Перечню обязательных работ, периодичность работ, необходимых для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и работ, необходимых для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов указана как «постоянно».

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

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

Выполнение обязательной работы (услуги) с периодичностью «постоянно» не является мерой периодичности оказываемых услуг (выполняемых работ).

Организатором торгов Перечень обязательных работ составлен с нарушением требований подпункта 4 пункта 41 Правил.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «МонтажСтрой» обоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации и проведения торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского поселения Софрино Пушкинского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

Д.Д. Решетникова

А.Б. Прохоров

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.