

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 23858/23864
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.09.2018

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 Управляющая компания «ЖКХ Онлайн» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 300718/0233224/02 (Лоты № 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 15 и 17) (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 05.04.2018 № 20-д; от Заявителя – <...>, по доверенности от 15.05.2018 № 1-ЖКХ; от Общества с ограниченной ответственностью производственное объединение «РемЖилСервис» – <...>, по доверенности от 03.09.2018 № 09/2018, 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 доводу жалобы собственниками помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом Конкурса (далее – Многоквартирные дома), самостоятельно выбран способ управления общим имуществом и определена управляющая организация – Заявитель. В силу пункта 39 Правил Организатор торгов должен был оценить поступившие документы и принять соответствующее решение.

Согласно позиции Организатора торгов Конкурс проводится на основании предписания Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 08.06.2018 № 08Вх/04-12004-23-18-2018, от 17.07.2018 № 08Вх/04-15397-23-18-2018. Организатор торгов не отрицает факт получения от Заявителя документов, которые могут указывать на выбор способа управления многоквартирными домами, однако документов, свидетельствующих о реализации способа управления Многоквартирными домами представлено не было.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 39 Правил в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В соответствии с решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 «О признании недействующим абзаца первого пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом», признан недействующим со дня вступления указанного решения в законную силу абзац первый пункта 39 Правил, в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо

жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 39 Правил принятие решения об отказе от проведения конкурса по причине выбора и реализации способа управления Многоквартирными домами отнесено к полномочиям организатора торгов.

Дата публикации извещения о проведении Конкурса – 30.07.2018.

Дата подведения итогов Конкурса – 31.08.2018.

29.08.2018 Организатором торгов получены документы, которые могут указывать на выбор способа управления Многоквартирными домами собственниками помещений.

Организатор торгов не отрицает факт получения от Заявителя соответствующих документов.

Согласно пункту 22 Правил в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса.

В силу пункта 29 Правил решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании.

Письмо Организатора торгов от 31.08.2018 № 1.6/4539, содержащее оценку представленных ООО УК «ЖКХ Онлайн» документов, подписано исполняющим обязанности руководителя Администрации городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области <...>.

Оценка документов, поступивших Организатору торгов во время проведения Конкурса, в силу пунктов 17, 19, 28, 29 Правил, возложена на Конкурсную комиссию.

Таким образом, представленное решение от 31.08.2018 № 1.6/4539 не может указывать на соблюдение Организатором торгов требований пункта 39 Правил и на надлежащую оценку документов Заявителя.

Действий, направленных на оценку представленных документов, Организатором торгов (Конкурсной комиссией) совершено не было.

Довод Заявителя обоснован.

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

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.

Комиссией рассмотрены входящие в состав Конкурсной документации перечни дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах (далее – Перечни) и протоколы Конкурса от 31.08.2018 (далее – Протоколы).

В соответствии с Перечнями максимальная стоимость дополнительных работ и услуг составляет:

- по лоту № 1 – «117 775, 99 рублей»;
- по лоту № 2 – «362 929, 68 рублей»;
- по лоту № 3 – «835 428, 96 рублей»;
- по лоту № 4 – «777 567, 60 рублей»;
- по лоту № 9 – «64 201, 22 рубль»;
- по лоту № 10 – «345 998, 04 рублей»;
- по лоту № 11 – «43 296, 84 рублей»;
- по лоту № 15 – «443 430, 00 рублей»;
- по лоту № 17 – «97 308, 04 рублей».

Согласно Протоколам предложение ООО ПО «РемЖилСервис» составляет:

– по лоту № 1 – «992 325 219 350 769 000 000 000 000 000 000 000, 00 рублей»;

– по лоту № 2 – «671 254 086 801 923, 00 рубль»;

– по лоту № 3 – «15 505 079 704 961, 50 рубль»;

– по лоту № 4 – «143 814 465 490, 96 рублей»;

– по лоту № 9 – «993 781 887 848 077 000 000 000 000 000 000 000, 00 рублей», согласно приложенным к Протоколу № 9 перечням дополнительных работ и услуг предложение ООО ПО «РемЖилСервис» составило: «993 781 887 848 077 000 000 000 000 000 000 000, 00 рублей»;

– по лоту № 10 – «6 255 749 962 923 080, 00 рублей»;

– по лоту № 11 – «988 400 988 680 000 000 000 000 000 000 000 000, 00 рублей».

– по лоту № 15 – «82 340 598, 16 рублей»;

– по лоту № 17 – «999 671 955 978 462 000 000 000 000 000 000 000, 00 рублей».

Согласно Протоколам предыдущее предложение сделано ООО УК «ЖКХ Онлайн» и составляет:

– по лоту № 1 – «2 514 959 766 000 000 000 000, 00 рублей»;

– по лоту № 2 – «5 081 015 520 000 000, 00 рублей»;

– по лоту № 3 – «1 670 857 920 000, 00 рублей»;

– по лоту № 4 – «11 663 514 000, 00 рублей»;

– по лоту № 9 – «1 396 617 936, 00 рублей»;

- по лоту № 10 – «968 794 512 000, 00 рублей»;
- по лоту № 11 – «60 615 576 000, 00 рублей»;
- по лоту № 15 – «62 080 200, 00 рублей»;
- по лоту № 17 – «2 724 624 000, 00 рублей».

Организатор торгов признал победителем Конкурса ООО ПО «РемЖилСервис», предложения которого превышают установленную Организатором торгов в Конкурсной документации стоимость дополнительных работ и услуг.

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 составленные Организатором торгов Перечни должны обеспечивать возможность любому участнику сделать предложение, то есть Перечни не должны быть легкодостижимы. Иначе, в нарушение установленных пунктом 4 Правил принципов, торги сведутся к тому, кто первый сделает предложение по максимальной установленной Организатором торгов стоимости, тот будет признан победителем Конкурса.

Установленные Организатором торгов Перечни являются легкодостижимыми, что очевидно исходя из того, что предложения участников превышают стоимость дополнительных работ и услуг,

установленную Организатором торгов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «ЖКХ Онлайн» 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 Кубинка Одинцовского 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.