

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 30085
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 13.11.2018

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 «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Территориального управления Апрелевка Администрации Наро-Фоминского городского округа (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru за № 011018/28407811/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 08.11.2018 № 23; от Общества с ограниченной ответственностью «ДЕЗ МО №1» – <...>, по доверенности от 01.12.2017, и <...> (паспорт гражданина Российской Федерации);

от Общества с ограниченной ответственностью «Чистый город» – <...>, по доверенности от 20.08.2018; в отсутствие Заявителя, 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, Московское областное УФАС России направило в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов

уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов неправомерно допустил к участию в Конкурсе Общество с ограниченной ответственностью «Чистый город», так как в нарушение требований частей 10 и 10.1 статьи 161 и частей 6 и 6.1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также пункта 5 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 (далее – Стандарта раскрытия информации), ООО «Чистый город» не разместило на сайтах Реформа ЖКХ и ГИС ЖКХ сведения об основных финансовых показателях.

2. Организатор торгов неправомерно признал ООО «Чистый город» победителем Конкурса, так как первым предложением равное максимальной стоимости дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Дополнительные работы и услуги), сделал Заявитель. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Перечень дополнительных работ и услуг), установленный Организатором торгов в Конкурсной документации, является легкодостижимым, что привело к нарушению определения победителя Конкурса.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Осуществление лицензионного контроля и контроль за соблюдением Стандарта раскрытия информации управляющей организацией осуществляет Государственная жилищная инспекция. При рассмотрении заявки ООО «Чистый город» на участие в Конкурсе Организатору торгов было достаточно наличия в составе указанной заявки лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. Определение победителя осуществлено в соответствии с Правилами, а Перечень дополнительных работ и услуг составлен в соответствии с потребностями собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно пункту 18 Правил основанием для отказа в допуске к участию в Конкурсе является:

1) непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил;

3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 – 53 Правил.

Перечень документов, обязательных к представлению в составе заявки на участие в Конкурсе, определен пунктом 53 Правил. В силу пункта 54 Правил, указанный перечень является закрытым.

Пунктом 15 Правил определено, что при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента – юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Частью 2 статьи 15 Конституции Российской Федерации определено, что органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы.

В соответствии с частью 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации, деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля.

В перечень лицензионных требований для получения указанной лицензии включено соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных частью 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (пункт 6 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 199 Жилищного кодекса Российской Федерации лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии.

Таким образом, для принятия решения о соответствии претендентов требованиям подпункта 1 пункта 15 Правил достаточно наличия в составе заявки лицензии, а проведение проверок на их соответствие требованиям подпункта 1 пункта 15 Правил не отнесено к полномочиям Организатора торгов (Конкурсной комиссии).

Заявителем документов, подтверждающих прекращение действия лицензий ООО «Чистый город», не представлено.

У Организатора торгов отсутствовали основания для принятия решения об отказе в допуске к участию в Конкурсе ООО «Чистый город».

Довод Заявителя не обоснован.

2. 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 75 Правил Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Пунктом 76 Правил установлено, 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 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 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 осмотрен входящий в состав Конкурсной документации Перечень дополнительных работ и услуг.

В соответствии с Перечнем дополнительных работ и услуг общая стоимость Дополнительных работ и услуг составляет: 159 776 рублей 16 копеек.

Комиссией заслушана аудиозапись процедуры проведения Конкурса.

ООО «ПИК-Комфорт» совершило попытку озвучить предложение по стоимости Дополнительных работ и услуг до того, как Организатор торгов в соответствии с пунктом 75 Правил назвал наименование участника Конкурса, заявка на участие в Конкурсе которого поступила к Организатору торгов первой. После чего, Организатор торгов перебил ООО «ПИК-Комфорт» и пояснил, что первым озвучивает Конкурсное предложение претендент, подавший заявку первым, а именно ООО «Чистый город».

Комиссией осмотрен протокол Конкурса № 1 от 06.11.2018.

Согласно указанному протоколу, к участию в Конкурсе допущены 2 претендента, в том числе и Заявитель. Предложение по стоимости Дополнительных работ и услуг ООО «Чистый Город» составило 159 776 рублей 16 копеек, Заявителем озвучено идентичное предложение.

Организатор торгов признал победителем Конкурса ООО «Чистый город», предложение которого равно максимальной стоимости Дополнительных работ и услуг, указанной в Конкурсной документации.

Организатор торгов установил порядок проведения Конкурса, отличный от предусмотренного Правилами.

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 и услуг должен обеспечивать возможность любому участнику сделать предложение, то есть Перечень дополнительных работ и услуг не должен быть легкодостижим. Иначе, в нарушение установленных пунктом 4 Правил принципов, торги сведутся к тому, что победителем будет признан участник, кто первый сделает предложение по максимальной установленной Организатором торгов стоимости.

Установленный Организатором торгов Перечень дополнительных работ и услуг является легкодостижимым и не позволяет определить лучшее предложение, что очевидно исходя из того, что озвученные предложения по стоимости Дополнительных работ и услуг участников Конкурса равны максимальной стоимости Дополнительных работ и услуг, установленной Организатором торгов.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Пик-Комфорт» 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 Территориального управления Апрелевка Администрации Наро-Фоминского городского округа, 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.