

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 28251
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 25.10.2018

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)

Администрации городского округа Балашиха 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 www.torgi.gov.ru

за № 160818/14352209/01 (Лот № 4) (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора

торгов – <...>, по доверенности от 09.01.2018 № исх-12, и <...>, по доверенности от 18.10.2018

№ исх-2570; от Заявителя – <...>, по доверенности от 12.12.2017 № 371; от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания

«Энтузиаст» – <...>, по доверенности от 19.10.2018 № 5; от Общества с ограниченной ответственностью «ВОСТОК-ЮНИОН» – <...>, по

доверенности от 14.10.2018 № 25, 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. В нарушение пункта 76 Правил победителем Конкурса признан участник, озвучивший предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Дополнительные работы и услуги) в несколько раз превышающую стоимость Дополнительных работ и услуг, установленную Организатором торгов в Конкурсной документации.

2. 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. По мнению Заявителя, это привело к нарушению определения победителя Конкурса, так как предложения участников торгов по стоимости Дополнительных работ и услуг превышали стоимость Дополнительных работ и услуг, установленную Организатором торгов.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Победителем Конкурса признано ООО «УК «Энтузиаст», озвучившее предложение по стоимости Дополнительных работ и услуг, содержащее наилучшие условия выполнения Дополнительных работ и услуг, что достигнуто путем увеличения периодичности выполнения указанных работ и услуг. Предложение по стоимости Дополнительных работ и услуг ООО «ВОСТОК-ЮНИОН» в размере 16 853 421, 17 рублей не принято в связи с тем, что ООО «ВОСТОК-ЮНИОН» увеличил расчетную стоимость Дополнительных работ и услуг, а не периодичность выполнения указанных работ и услуг.

2. Организатор торгов с доводом жалобы не согласился, пояснил, что всем участникам Конкурса были обеспечены равные условия, а Перечень дополнительных работ и услуг составлен в соответствии с Правилами.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 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.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса включает в себя, в том числе 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.

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.

Согласно Перечню дополнительных работ и услуг общая стоимость дополнительных работ и услуг составляет: 316 745, 99 рублей.

Комиссией осмотрен протокол Конкурса от 16.10.2018 № 15 (далее – Протокол).

Согласно Протоколу к участию в Конкурсе допущено 4 претендента – ООО «ПИК-Комфорт», ООО «ВОСТОК-ЮНИОН», ООО «УК «Энтузиаст» и Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт Сервис».

ООО «ПИК-Комфорт» первым озвучило предложение по стоимости

Дополнительных работ и услуг в размере 316 745, 99 рублей, равное максимальной стоимости Дополнительных работ и услуг, установленной Организатором торгов: 316 745, 99 рублей.

В соответствии с Протоколом победителем признано ООО «УК «Энтузиаст», озвучившее предложение по стоимости Дополнительных работ и услуг в размере 11 533 540, 58 рублей, превышающей установленную в Конкурсной документации стоимость Дополнительных работ и услуг.

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.

Организатор торгов признал победителем Конкурса ООО «УК «Энтузиаст», предложение которого превышает максимальную стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в Конкурсной документации.

Довод Заявителя обоснован.

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

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) 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;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение 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 и не позволяет определить лучшее предложение,

что очевидно исходя из того, что первое озвученное предложение по стоимости Дополнительных работ и услуг равно максимальной стоимости дополнительных работ и услуг, а предложения по стоимости Дополнительных работ и услуг остальных участников Конкурса превышают максимальную стоимость Дополнительных работ и услуг, установленную 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 Администрации городского округа Балашиха 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.