

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 31745
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.11.2018

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;
Хоменко Ю.К. – специалист 1 разряда отдела контроля за рекламной деятельностью Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ДЕЗ МО № 1» (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 размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 121018/28407811/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <..>, по доверенности от 08.11.2018 № 23; от Заявителя – <..>, по доверенности от 05.11.2018, и <..> (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 (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 Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. 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, в связи с чем нарушен порядок определения победителя Конкурса.

2. Организатор торгов не вправе проводить торги, так как в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса, расположенном по адресу: Московская область, г. Апрелевка, ул. Цветочная аллея, д. 11 (далее – Многоквартирный дом), выбран способ управления общим имуществом и управляющая организация – Заявитель. Организатору торгов направлена информация о выборе и реализации способа управления Многоквартирным домом.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Перечень дополнительных работ и услуг составлен в соответствии с потребностями собственников помещений в Многоквартирном доме. Перечень дополнительных работ и услуг не повторяет перечень обязательных работ и услуг, необходимых для обеспечения содержания общего имущества в Многоквартирном доме, и не является легкодостижимым.

2. Документов, свидетельствующих о выборе и реализации способа управления Многоквартирным домом, во время проведения Конкурса не поступало.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 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.

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 по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Дополнительные работы и услуги) составляет: 316 664,24 рубля.

Комиссией осмотрен протокол Конкурса № 2 от 13.11.2018.

Согласно указанному протоколу при проведении Конкурса присутствовали Общество с ограниченной ответственностью «Чистый город» и Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт».

Предложение по стоимости Дополнительных работ и услуг ООО «Чистый Город» составило 316 664,24 рубля, ООО «ПИК-Комфорт» озвучено идентичное предложение.

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

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, первым озвучивший предложение по максимальной установленной Организатором торгов стоимости.

Оба участника Конкурса сразу назвали максимально возможную стоимость Дополнительных работ и услуг, то есть установленный Организатором торгов Перечень дополнительных работ и услуг является легкодостижимым и не позволяет определить лучшее предложение.

Довод Заявителя обоснован.

2. 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.

Документальных подтверждений направления Организатору торгов сведений о выборе и реализации способа управления Многоквартирным домом Заявителем на рассмотрение жалобы не представлено, к жалобе не приложено.

Сведения, указанные в пункте 39 Правил, о выборе и реализации способа управления Многоквартирным домом Организатору торгов во время

проведения Конкурса Заявителем не направлялись, в связи с чем у Организатора торгов отсутствовали основания для принятия решения в соответствии с пунктом 39 Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

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

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.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация.

Согласно пункту 7.2 Конкурсной документации конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Пунктом 7.3 Конкурсной документации 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 состав лота) в соответствии со стоимостью дополнительных работ и услуг, указанных в Конкурсной документации (Приложение № 9).

Согласно представленной на рассмотрение жалобы Организатором торгов аудиозаписи проведения Конкурса ООО «ПИК-Комфорт» совершило попытку озвучить предложение по стоимости Дополнительных работ и услуг, после чего Организатор торгов перебил ООО «ПИК-Комфорт» и пояснил, что первым озвучивает Конкурсное предложение претендент, подавший заявку на участие в Конкурсе первым, а именно ООО «Чистый город».

Таким образом, Правила не содержат указания на то, что первым предложение по общей стоимости работ и услуг озвучивает именно лицо, первым подавшее заявку на участие в Конкурсе. Обратное толкование пунктов 75 и 76 привело бы к нарушению требований пункта 4 Правил об обеспечении принципов добросовестной конкуренции и созданию равных условий участия в торгах любым заинтересованным лицам.

Предоставление ООО «Чистый город» права первому назвать стоимость дополнительных работ и услуг фактически привело к признанию общества победителем торгов в силу легкодостижимости самого перечня.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ДЕЗ МО № 1» 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 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

Ю.К. Хоменко

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.