

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414000, г. Астрахань, ул. Шаумяна, 47, а/я 267, тел (851-2) 39-05-80 e-mail:
to30@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ №31-НТ-04-17

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

05 мая 2017 г. г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», созданная приказом руководителя Астраханского УФАС России (далее также — Управление) от 27.01.2015 №31-п (далее – Комиссия), в составе:

председатель комиссии:

<...> - заместитель руководителя-начальник отдела товарных рынков и естественных монополий Управления;

члены комиссии:

<...> – начальник отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела товарных рынков и естественных монополий Управления,

в отсутствие представителя ООО «Жилкомсервис»,

в присутствии представителя администрации Кировского района г.Астрахани <...> (доверенность от 09.01.2017 № б/н),

рассмотрев жалобу ООО «Жилкомсервис» (414032, г. Астрахань, ул. Энергетическая, д. 11, корп. 2) на действия организатора конкурса – администрации Кировского района г.Астрахани (414040, г.Астрахань, ул.Ак. Королева, 26) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Астрахань, ул. С. Перовской/Нововосточная, д. 21 (извещение № 150317/3294636/01 (лот № 1),

опубликованное на официальном сайте torgi.gov.ru), на основании ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Астраханское УФАС России 28.04.2017 поступила жалоба ООО «Жилкомсервис» (далее - Заявитель) на действия конкурсной комиссии организатора торгов – Администрация Кировского района г.Астрахани (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Астрахань, ул. С. Перовской/Нововосточная, д. 21 (извещение № 150317/3294636/01 (лот № 1), опубликованное на официальном сайте torgi.gov.ru) (далее соответственно – открытый конкурс).

Уведомлением Астраханского УФАС России от 02.05.2017 № 04/2940-АМ рассмотрение жалобы было назначено на 04.05.2017 в 14 час. 30 мин.

В назначенный день на рассмотрение жалобы явился только представитель Организатора торгов. Однако в ходе рассмотрения Комиссией было объявлено о перерыве в связи с необходимостью представления Организатором торгов соответствующих документов до 05.05.2017 11 час. 00 мин.

В назначенный день на рассмотрение жалобы в Управление прибыл представитель Организатора торгов, представители Заявителя не явились.

По мнению Заявителя, Организатором торгов был нарушен порядок организации и проведения открытого конкурса.

Представитель Организатора конкурса возражал против жалобы Заявителя, указав, что действия, совершенные Организатором торгов при организации и проведении Конкурсов, соответствуют требованиям нормативных правовых актов.

Комиссия, заслушав представителей сторон, а также изучив документы, представленные сторонами, установила следующее.

Часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) возлагает на орган местного самоуправления обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения

проводит в соответствии с частью 4 названной статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждён Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее соответственно – Порядок проведения конкурса, Правила).

Постановлением администрации г.Астрахани от 29.05.2012 №4437 функции организатора конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Кировского района г.Астрахани, возложены на администрацию Кировского района г.Астрахани.

16.03.2017 на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) было опубликовано извещение № 150317/3294636/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Астрахань, ул. С. Перовской/Нововосточная, д. 21 (извещение № 150317/3294636/01 (лот № 1), опубликованное на официальном сайте torgi.gov.ru (далее – Извещение)) и конкурсная документация для его проведения (далее – конкурсная документация).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

- 1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;
- 2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;
- 3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);
- 4.1) наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту

объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4.1 пункта 41 Порядка проведения конкурса;

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 Порядка проведения конкурса;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями

земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Проанализировав Извещение, Комиссия установила неполное описание Организатором торгов характеристики объекта конкурса, выразившееся в отсутствии сведений в Извещении следующих сведений о количестве квартир, площади жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, видах благоустройства, серии и типе постройки, а также о кадастровом номере (при его наличии) и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Предмет договора, заключаемого по результатам открытого конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о площадях нежилых помещений и помещений общего пользования, на которых будут производиться работы (услуги).

Таким образом, Комиссия соглашается с доводом Заявителя о невыполнении Организатором торгов требований подпункта 3 пункта 38 Порядка проведения конкурса.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Также, проанализировав конкурсную документацию, Комиссия установила следующее.

Пунктом 53 Порядка проведения конкурса определено, что заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для

юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил, не допускается (пункт 54 Правил).

Однако в нарушение данного положения Организатором торгов в подпункте «б» пункта 3.3.1.1 конкурсной документации установлено требование к представлению претендентом на участие в Конкурсе в составе своей заявки на участие в Конкурсе нотариально заверенные копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц).

Такие действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, в жалобе было указано, что «26 апреля 2017 года в момент проведения открытого конкурса ООО «Жилкомсервис» было лишено возможности предложить максимальную стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, что в свою очередь прямо указывает на незаконность выбора победителя по открытому конкурсу».

Проанализировав все обстоятельства дела и материалы, представленные Организатором торгов на рассмотрение жалобы, Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 74 Порядка проведения конкурса в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

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 (пункт 75 Порядка проведения конкурса).

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 5 пункта 41 Порядка проведения конкурса.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг (пункт 76 Порядка проведения конкурса).

В соответствии с пунктом 77 Порядка проведения конкурса участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов. 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 (пункт 78 Порядка проведения конкурса).

Иных оснований для признания участника победителем Порядок проведения конкурса не предусматривает.

При этом конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования 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; доступности

информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения (пункт 4 Порядка проведения конкурса).

Как установлено Комиссией, а также подтверждается материалами дела (протокол № вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории МО «Город Астрахань» (регистрационный номер <...> -2016/3) №70-1 от 18.04.2017), на участие в Конкурсе было подано 3 заявки:

1. ООО «УК «Уют-Сервис» (г. Астрахань, ул. Баумана, д. 9, пом. 44);
2. ООО «УК «Спутник» (г. Астрахань, ул. Советская, 17);
3. ООО «Жилкомсервис» (г. Астрахань, ул. Боевая, д. 50 «Б»).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории МО «Город Астрахань» (регистрационный номер <...> -2016/3) №70-2 от 25.04.2017 все вышеперечисленные участники Конкурса конкурсной комиссией по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Кировского района города Астрахани (далее — конкурсная комиссия) были допущены к дальнейшему участию в Конкурсе.

В день проведения Конкурса (26.04.2017) указанные участники данных торгов присутствовали.

Разделами «Техническая документация к лоту № 03-2016/3» Части III «Техническая часть» к конкурсной документации определены виды дополнительных работ и услуг и их стоимость в год.

Проведение торгов и действия конкурсной комиссии Организатора торгов были зафиксированы на аудиозаписи конкурсов (в материалах дела имеется).

Из аудиозаписи заседания конкурсной комиссии Комиссией установлено, что в процессе проведения конкурсов первым участником конкурса зарегистрировано ООО «УК «Уют-Сервис», в связи с чем данному участнику Организатором торгов было предложено первому сделать предложения в размере стоимости и видов дополнительных работ и услуг, установленных Организатором конкурса.

Остальными участниками Конкурса были так же сделаны предложения по стоимости и видов дополнительных работ и услуг.

Установив, что первым участником была предложена максимальная цена, предусмотренная конкурсной документацией, председатель конкурсной комиссии объявлял о невозможности внесения предложений другими участниками, в связи с чем победителем Конкурса было признано ООО «УК «Уют-Сервис» (протокол открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории МО «Город Астрахань» (регистрационный номер <...> -2016/3) № 70-3 от 26.04.2017).

Давая оценку процедуре проведения конкурса, Комиссия установила, что в нарушение пункта 78 Порядка проведения конкурса, конкурсная комиссия не предоставила возможность подачи остальным участникам торгов своих

предложений, ссылаясь на то, что ООО «УК «Уют-Сервис» сделало максимально возможное предложение, и прекратила торги.

Данный вывод основан на представленных присутствующей стороной доказательствах.

Кроме того, Комиссией установлено, что вся процедура проведения Конкурса направлено на создание преимущественных условий участнику конкурса, которому предоставляется право первым сделать предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг, так как для победы ему достаточно назвать определенную организатором конкурса стоимость дополнительных работы и услуг.

Таким образом, действия Организатора торгов в процессе проведения Конкурса свидетельствуют об ограничении права участника, не являющегося первым и создание преимущественных условий для участника, подавшего заявку первым.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов.

Под конкуренцией в силу пункта 7 статьи 4 названного Закона понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Исследовав представленные сторонами доказательства, а также руководствуясь положениями пунктов 1, 2 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 17 Закона о защите конкуренции, пунктами 74 - 78 Порядка проведения конкурса, Комиссия приходит к выводу о том, что при проведении Конкурса Организатором торгов допущены нарушения процедуры проведения торгов в отсутствие предусмотренных законодательством оснований, повлиявшие на результат проведенных торгов.

Такие действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 7 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 24.07.2004 №125-ФЗ «О защите конкуренции» на лиц, виновных в совершении административных правонарушений, предусмотренных частью 7 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, налагается обязательство для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Жилкомсервис» на действия организатора конкурса – администрации Кировского района г.Астрахани при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Астрахань, ул. С. Перовской/Нововосточная, д. 21 (извещение № 150317/3294636/01 (лот № 1), опубликованное на официальном сайте torgi.gov.ru) обоснованной.
2. Признать администрацию Кировского района г.Астрахани, конкурсную комиссию по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Кировского района города Астрахани нарушившими часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», пункты 38, 54, 76, 77 и 78 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.
3. Выдать администрации Кировского района г.Астрахани, конкурсной комиссии по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Кировского района города Астрахани предписание об устранении допущенного нарушения.
4. Передать материалы, собранные в ходе рассмотрения жалобы Заявителя, должностному лицу Астраханского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.