

1. ООО «УК БРИГ»

121353, Москва, ш. Сколковское, д. 32, эт. 1, пом. 7. уом. 1

2. Управа района Южное Медведково города Москвы

11674, Москва, ул. Вольская 1-я,

д. 24, корп. 1

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1102/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.04.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее — Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия)

в присутствии:

представителя ООО «УК БРИГ»

представителей Управы района Южное Медведково города Москвы

рассмотрев жалобу ООО «УК БРИГ» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Управы района Южное Медведково города Москвы (далее – Организатор торгов) при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Ясный пр., д. 32/к.1, ул. Молодцова, д. 31, к. 2, к. 3 (реестровые №№ 010317/2626287/01, 010317/2626287/02, лот № 1) (далее – Конкурсы), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов.

По мнению Заявителя, нарушения со стороны Организатора торгов при проведении Конкурсов выразились в размещении документации с нарушением требований действующего законодательства, а также в неправомерном определении победителя Конкурсов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс Российской Федерации) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление Правительства № 75).

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Порядок проведения конкурса; Правила).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) 01.03.2017 размещены извещения о проведении Конкурсов.

В соответствии с извещениями о проведении Конкурсов, дата окончания подачи заявок — 05.04.2017, дата проведения Конкурса — 10.04.2017.

Из протоколов № 2 рассмотрения заявок на участие в открытых конкурсах по извещениям №№ 010317/2626287/01, 010317/2626287/02 от 10.04.2017 следует, что всего на участие в Конкурсах было подано 7 заявок, допущено 6 заявок.

Комиссия, изучив представленные документы установила следующее.

1. По мнению Заявителя, Организатором торгов в Конкурсной документации (реестровые № 010317/2626287/01, 010317/2626287/02) не раскрыта информация относительно объемов обязательного перечня работ и услуг.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил Конкурсная документация, утвержденная организатором конкурса, включает в себя, в том числе перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

В ходе заседания Комиссия изучила информацию и сведения, указанные в Конкурсной документации, и установила, что в Приложении № 2 к Конкурсной документации, Организатором торгов установлен Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта/объектов лота конкурса.

Однако, в вышеуказанном перечне обязательных работ и услуг в большинстве случаев отсутствуют сведения относительно периодичности выполнения работ или оказания услуг, размере годовой платы, стоимости на 1 кв.м. общ. площади (рублей в месяц), а также в целом отсутствуют требования об объемах и качестве указанных обязательных работ и услуг, что противоречит требованиям подпункта 4 пункта 41 Правил.

Учитывая изложенное, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Таким образом, Комиссия приняла решение признать довод жалобы Заявителя относительно нераскрытия полной информации об обязательном перечне работ и

услуг, обоснованным.

2. По мнению Заявителя, Организатором торгов в Конкурсной документации (реестровые № 010317/2626287/01, 010317/2626287/02) не раскрыта информация относительно объемов дополнительного перечня работ и услуг.

В соответствии с подпунктом 4(1)) пункта 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), 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 августа 2006 г. № 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 ходе заседания Комиссия изучила информацию и сведения, указанные в Конкурсной документации, и установила, что в Приложении № 3 Конкурсной документации, Организатором торгов установлен Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта/объектов лота конкурса.

Однако, в вышеуказанном перечне обязательных работ и услуг в большинстве случаев отсутствуют сведения относительно периодичности выполнения работ или оказания услуг, размере годовой платы, стоимости на 1 кв.м.общ.площади (рублей в месяц), а также в целом отсутствуют требования об объемах и качестве указанных обязательных работ и услуг, что противоречит требованиям подпункта 4(1)) пункта 41 Правил.

Учитывая изложенное, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4(1)) пункта 41 Правил.

Таким образом, Комиссия приняла решение признать довод жалобы Заявителя относительно нераскрытия полной информации о дополнительном перечне работ и услуг, обоснованным.

1.

3. Помимо изложенного, по мнению Заявителя, нарушение со стороны

ст. помимо некорректного и неопределенного заявления, нарушение со стороны Заказчика выразилось в неправомерном определении победителя Конкурса.

В соответствии с пунктом 76 Правил, 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 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.

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее — дополнительные работы и услуги), 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 августа 2006 г. № 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 (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 соответствии с пунктом 78 Правил 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.

Учитывая изложенное, победителем по итогам конкурса признается участник конкурса, предложивший наибольшую цену по дополнительным работам и услугам, которая должна соответствовать представленному таким участником предложению по перечню дополнительных работ и услуг в том числе относительно их качества, объемов и периодичности.

В соответствии с протоколами № 3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе от 10.04.2017:

по извещению №010317/2626287/01 победителем конкурса по лоту № 1 признано АО «ВК КОМФОРТ», с предложением дополнительных услуг на сумму 115 170 354 122 940 000 000,00 рублей;

по извещению №010317/2626287/02 победителем конкурса по лоту № 1 признано АО «ВК КОМФОРТ», с предложением дополнительных услуг на сумму 128 543 248 468 800 000 000,00 рублей.

В соответствии с Приложением № 3 к Конкурсной документации (реестровый № 010317/2626287/01) установлена следующая периодичность выполнения дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственником помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом Конкурса:

1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка — 2 раз(а) в неделю;
3. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода — 2 раз(а) в месяц;
4. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования — 2 раз(а) в год;
5. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер — 2 раз(а) в год;
6. Уборка чердачного и подвального помещений — 2 раз(а) в год.

Таким образом, установлено, что Организатором торгов установлена периодичность выполнения дополнительных услуг, не подлежащая изменению со стороны участников Конкурса.

Вместе с тем, на заседании Комиссии установлено, что при проведении Конкурса победителем заявлена следующая периодичность выполнения дополнительных работ:

1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка — 1 004 423 490 000 000 раз(а) в неделю;

3. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода — 286 978 140 000 000 раз(а) в месяц;

4. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования — 286 978 140 000 000 раз(а) в год;

5. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер — 286 978 140 000 000 раз(а) в год;

6. Уборка чердачного и подвального помещений — 286 978 140 000 000 раз(а) в год.

Таким образом, с учетом изложенного Комиссией установлено, что победителем Конкурса предложена отличная от установленной в Конкурсной документацией периодичность выполнения дополнительных работ в нарушение пункта 77 Правил.

Учитывая изложенное, Организатором торгов нарушен порядок проведения Конкурса (реестровый № 010317/2626287/01) и победитель по итогам проведения конкурентной процедуры выбран неправоммерно.

В соответствии с Приложением № 3 к Конкурсной документации (реестровый № 010317/2626287/02) установлена следующая периодичность выполнения дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственником помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом Конкурса:

1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка — 1 раз(а) в неделю;

3. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода — 1 раз(а) в месяц;

4. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования — 1 раз(а) в год;

5. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер — 1 раз(а) в год;

6. Уборка чердачного и подвального помещений — 1 раз(а) в год.

Таким образом, установлено, что Организатором торгов установлена периодичность выполнения дополнительных услуг, не подлежащая изменению со стороны участников Конкурса.

Вместе с тем, на заседании Комиссии установлено, что при проведении Конкурса победителем заявлена следующая периодичность выполнения дополнительных работ:

1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка — 1 004 423 490 000 000 раз(а) в неделю;

3. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода — 286 978 140 000 000 раз(а) в месяц;

4. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования — 286 978 140 000 000 раз(а) в год;

5. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер — 286 978 140 000 000 раз(а) в год;

6. Уборка чердачного и подвального помещений — 286 978 140 000 000 раз(а) в год.

Таким образом, с учетом изложенного Комиссией установлено, что победителем Конкурса предложена отличная от установленной в Конкурсной документацией периодичность выполнения дополнительных работ в нарушение пункта 77 Правил.

Учитывая изложенное, Организатором торгов нарушен порядок проведения Конкурса (реестровый № 010317/2626287/02) и победитель по их итогам выбран неправоммерно.

Таким образом, Комиссия приняла решение признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов обоснованной в части изложенных выше доводов.

4. Также, из жалобы Заявителя следует, что Организатором тогов был неверно установлен тариф платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Вместе с тем, в соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства России от 30.06.2004 № 331 (далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа и в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Учитывая изложенное, а также на основании частей 1, 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган не наделен полномочиями по рассмотрению вопросов, относительно формирования тарифов за содержание и текущий ремонт дома.

Таким образом, Комиссия приняла решение оставить довод жалобы Заявителя относительно неверного установления Организатором торгов тарифа платы за содержание и ремонт жилого помещения без рассмотрения.

Кроме того, Комиссия считает необходимым отметить тот факт, что в Проекте договора Конкурсной документации отсутствует порядок привлечения Исполнителя по договору, заключенному по итогам Конкурсов к ответственности за несоблюдения взятых на себя обязательств, в том числе, относительно выполнения дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурсов.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о

защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1.

1. 1. Прекратить рассмотрение жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов в части неверного установления Организатором торгов тарифа платы за содержание и ремонт жилого помещения, в остальной части признать жалобу обоснованной.
2. 2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпунктов 4, 4(1)) пункта 41, пункта 77 Правил.
3. 3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

1. ООО «УК БРИГ»

121353, Москва, ш. Сколковское, д. 32, эт. 1, пом. 7. уом. 1

2. Управа района Южное Медведково города Москвы

11674, Москва, ул. Вольская 1-я,
д. 24, корп. 1

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1102/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.04.2017 Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия)

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 24.04.2017 по делу № 1-00-1102/77-17,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Южное Медведково города Москвы (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Ясный пр., д. 32/к.1, ул. Молодцова, д. 31, к. 2, к. 3, (реестровые №№ 010317/2626287/01, 010317/2626287/02, лот № 1) (далее – Конкурсы), а именно:

1.

1. Заказчику отменить все протоколы, составленные в ходе проведения Конкурсов.
2. Заказчику вернуть участникам Конкурсов ранее поданные заявки на участие в Конкурсах.
3. Заказчику внести изменения в Конкурсную документацию (реестровые №№ 010317/2626287/01, 010317/2626287/02, лот № 1) с учетом решения Комиссии от 24.04.2017 по делу № 1-00-1102/77-17.
4. Заказчику разместить на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru информацию о новой дате рассмотрения заявок на участие в Конкурсах и подведения итогов Конкурсов.
5. Заказчику исполнить настоящее предписание в срок до 12.06.2017.
6. Заказчику о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 19.06.2017 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.