

1. ЗАО УК «Капитал-Инвест»

125057, Москва, пер. Чапаевский, д. 3

2. Управа района Проспект Вернадского города Москвы

119454, Москва, ул. Лобачевского, д. 66-а

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1984/77-16 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.10.2016 г. г. Москва

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

при участии:

от заявителя - ЗАО УК «Капитал-Инвест»

от организатора торгов - Управы района Проспект Вернадского города Москвы:

рассмотрев жалобу ЗАО УК «Капитал-Инвест» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Управы района Проспект Вернадского города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам (строительным): г. Москва, проспект Вернадского, квартал 32-33, корпус 12; г. Москва, проспект Вернадского, квартал 32-33, корпус 12А (реестровый № 130916/4868400/01) (далее - Конкурс), 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 Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в следующем:

1. нарушении проведения процедуры Конкурса;
2. неверном расчете общей стоимости работ и услуг;
3. неправомерном допуске к участию в Конкурсе заявки ООО «Арсенал».

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон о закупках), 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 со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ Собственники помещений в многоквартирном

доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

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

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Официальной сайт) размещено Извещение о проведении Конкурса.

Согласно Извещению о проведении Конкурса дата окончания подачи заявок - 14.10.2016, дата проведения Конкурса - 17.10.2016, дата подведения итогов — 17.10.2016.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 17.10.2016 № 2 к участию в Конкурсе были допущены следующие участники: ГБУ «Жилищник района Проспект Вернадского», ЗАО УК «Капитал-Инвест», ООО «Арсенал», ООО «РЭК №2».

Согласно протоколу оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 17.10.2016 № 3 победителем торгов признан ГБУ «Жилищник района Проспект Вернадского».

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

1) Согласно доводу Заявителя, в ходе проведения Конкурса первыми свое ценовое предложение назвало ГБУ «Жилищник района Проспект Вернадского», представитель которого назвал стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в Конкурсной документации. После чего, членом комиссии было озвучено, что предложения по цене, превышающие стоимость указанную в Конкурсной документации, не принимаются, так как максимальное предложение по цене уже поступило от ГБУ «Жилищник района Проспект Вернадского».

В соответствии с пунктом 75 Правил проведения конкурса 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.

Согласно пункту 76 Правил 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 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.

В случае если после трехкратного 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.

В соответствии с пунктом 78 Правил проведения конкурса 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.

Согласно пункту 4 Правил проведения конкурса, при проведении конкурса Организатор торгов должен руководствоваться принципами, в том числе, принципом добросовестной конкуренции.

На основании подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса 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 № 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.

Таким образом, утверждаемая организатором конкурса конкурсная документация, должна содержать в себе перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включающий требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

В соответствии с пунктом 76 Правил 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 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.

Положения вышеназванных норм позволяют сделать вывод о том, что победителем конкурса признается участник, сделавший предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Совокупное толкование вышеназванных положений Правил проведения конкурса позволяет сделать вывод о том, что изменение стоимости дополнительных работ и услуг, предлагаемой участниками конкурса, должно производиться за счет увеличения/улучшения предлагаемых участником требований к работам, которые в соответствии с утвержденным в документации перечнем дополнительных работ и услуг являются изменяемыми показателями.

Таким образом, в действиях Организатора торгов усматривается нарушение пунктов 76 и 78 Правил проведения конкурса, а именно нарушение порядка проведения Конкурса путем ограничения конкуренции между участниками Конкурса, поскольку Организатор торгов завершил проведение Конкурса после предложения ГБУ «Жилищник района Проспект Вернадского» без предоставления возможности Заявителю объявить предложение большей стоимости.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части нарушения Организатором торгов проведения процедуры Конкурса обоснованным.

2) Также, Заявитель указывает в тексте жалобы на неверный расчет Организатором торгов общей стоимости работ и услуг.

В соответствии с подпунктом 4 и 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая 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. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг;

-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. N 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.

Следовательно, Организатором торгов в Конкурсной документации самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Вместе с тем, в ходе заседания Комиссии Заявителем не представлено доказательств о законодательно подтвержденной обязанности формирования Организатором торгов расчетной стоимости обязательных и дополнительных работ и услуг иным способом.

Таким образом, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части неверного расчета Организатором торгов общей стоимости работ и услуг необоснованным.

3) Помимо этого, по мнению Заявителя нарушение его прав и законных интересов выразилось в неправомерном допуске Организатором торгов ООО «Арсенал», а именно: отсутствие в составе заявки ООО «Арсенал» утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный год.

На основании пункта 3.4.1. Конкурсной документации заявка на участие в открытом конкурсе должна быть оформлена строго по форме, представленной в Части I раздел 1.4. настоящей конкурсной документации и содержать сведения и документы, указанные в Информационной карте Конкурсной документации.

Согласно подпункту 2 пункта 16 информационной карты Конкурсной документации участник Конкурса в составе заявки должен представить документы, в том числе:

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

В соответствии с пунктом 3.4.4. Конкурсной документации непредставление необходимых документов в составе заявки, наличие в таких документах недостоверных сведений, является риском для претендентов подавшего такую заявку, и является основанием для не допуска претендента к участию в конкурсе.

Следовательно, непредоставление в составе заявки на участие в Конкурсе копий утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период является

основанием для отказа участнику Конкурса на участие в Конкурсе.

Изучив заявку ООО «Арсенал» на участие в Конкурсе Комиссия установила, что в составе заявки ООО «Арсенал» имеются копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период, а именно бухгалтерский баланс по состоянию на 31.12.2015.

В силу указанного, Комиссия установила, что Заказчик правомерно допустил заявку участника ООО «Арсенал» к участию в Конкурсе в соответствии с пунктом 3.4.1. Конкурсной документации.

Таким образом, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части неправомерного допуска Организатором торгов ООО «Арсенал» необоснованным.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса в части нарушения Организатором торгов проведения процедуры Конкурса обоснованной, в остальной части - необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения пунктов 76, 78 Правил проведения конкурса.

## **2. 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. 1. ЗАО УК «Капитал-Инвест»
2. 125057, Москва, пер. Чапаевский, д. 3
- 3.
4. 2. Управа района Проспект Вернадского города Москвы
5. 119454, Москва, ул. Лобачевского, д. 66-а
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

## **ПРЕДПИСАНИЕ**

по делу № 1-00-1966/77-16 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.10.2016 г. г. Москва



Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) 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 24.10.2016 по делу № 1-00-1966/77-16,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Проспект Вернадского города Москвы (далее – Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, квартал 32-33, корпус 11А (реестровый № 050816/4868400/01) (далее - Конкурс), а именно:

1. Организатору торгов отменить протокол оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 13.10.2016 № 3.
2. Организатору торгов разместить информацию об отмене вышеуказанного протокола на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Официальный сайт) в сети «Интернет».
3. Организатору торгов разместить на Официальном сайте информацию о новой дате проведения Конкурса и подведения итогов Конкурса.
4. Организатору торгов уведомить участников Конкурса о дате и времени проведения Конкурса и подведения итогов Конкурса.
5. Организатору торгов повторно провести Конкурс с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 24.10.2016 № 1-00-1966/77-16.
6. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 25.11.2016.
7. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 02.12.2016 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.