

## 1. ООО «Восток-Юнион»

пр-т Победы, д. 9/20, пом. 19,  
г. Люберцы, р-он Люберецкий,  
обл. Московская, 140000

## 2. Управе района Некрасовка города Москвы

ул. Вольская 1-я, д. 24, корп. 1, Москва, 111674

### РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2330/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.11.2017 г. Москва

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

при участии представителей ООО «Восток-Юнион», Управы района Некрасовка города Москвы,

рассмотрев жалобы ООО «Восток-Юнион» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Некрасовка города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами (реестровые №№ 260717/2241086/01, 260717/2241086/02, 260717/2241086/03) (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 Московское УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении порядка проведения процедур Конкурсов в части определения победителя; в неправомерном выборе способа управления многоквартирными домами.

В соответствии с пунктом 1 части 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», 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 - Официальный сайт) 26.07.2017 размещены извещения о проведении Конкурсов.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

1) Заявитель указывает на нарушение Организатором торгов порядка определения победителей Конкурсов.

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.

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.

Изучив представленные на заседание документы, Комиссия установила следующее.

Исходя из протокола № 3 от 19.10.2017 (реестровый № 260717/2241086/01), победителем процедуры признано ООО «Горстройэксплуатация» с ценовым предложением 3 233 798,52 рублей.

Исходя из протокола № 3 от 19.10.2017 (реестровый № 260717/2241086/02), победителем процедуры признано ООО «Горстройэксплуатация» с ценовым предложением 1 669 386,72 рублей.

Исходя из протокола № 3 от 19.10.2017 (реестровый № 260717/2241086/03), победителем процедуры признано ООО «Горстройэксплуатация» с ценовым предложением 2 044 171,56 рублей.

Исходя из текста жалобы, Заявителем также были поданы заявки на участие в Конкурсах с предлагаемой стоимостью дополнительных работ 3 627 098,34 рублей (реестровый № 260717/2241086/01), 1 872 420,24 рублей (реестровый № 260717/2241086/02), 2 292 787,02 рублей (реестровый № 260717/2241086/03), однако данные предложения не были приняты Организатором торгов.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, предложения ООО «Восток-Юнион» не соответствовали требованиям Конкурсных документаций. Так, ценовые предложения Заявителя превышали стоимость дополнительных работ и услуг, утвержденную в Конкурсных документациях. Кроме того, предложения не соответствовали требованиям по качеству дополнительных работ и услуг. Конкурсными документациями в перечнях дополнительных работ и услуг содержались минимальные требования к качеству таких работ. Указанные перечни содержат следующие требования к качеству: «Качество выполнения работ и услуг должно соответствовать правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным нормативным правовым актам Российской Федерации (Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»). Дополнительные требования (сверх установленных техническими нормами и правилами) не предусматриваются». При этом указанные требования распространяются на каждый вид дополнительных работ и услуг. Ценовые предложения Заявителя не соответствуют требованиям по качеству дополнительных работ и услуг. Так, в предложениях Заявителя некоторые виды работ не соответствуют указанным минимальным требованиям. Вместо этого, Заявителем предлагались иные требования к качеству (например, по работе «Подготовка зданий к праздникам» в предложении отсутствуют требования, указанные в конкурсной документации, а указывается лишь предлагаемое к использованию световое оборудование).

При изучении предложений Заявителя Комиссией установлено, что Заявителем представлены предложения по качеству выполнения работ и услуг, соответствующие требованиям Конкурсных документаций, в том числе, установлено соответствие Постановлению Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы». Кроме того, Заявителем предложено улучшение качества работ, в том числе: «Оборудование фирмы «PERCo Industrial», соответствующие требованиям ГОСТ ISO 9001:2015, сертификат № РОСС RU. 13СК03.00229».

При этом предложения по стоимости дополнительных работ и услуг Заявителя превышают предложения ООО «Горстройэксплуатация».

Таким образом, стоимость дополнительных работ и услуг была увеличена ООО «Восток-Юнион» ввиду предложения об улучшении качества работ и услуг.

Организатором торгов на заседании Комиссии не представлено доказательств отсутствия в предложениях

Заявителя требований к качеству дополнительных работ и услуг, установленных Конкурсными документациями, а также неправомерности увеличения ценового предложения ввиду представления предложения об улучшении качества дополнительных работ и услуг.

Таким образом, действия Организатора торгов по непринятию предложений ООО «Восток-Юнион» по стоимости дополнительных работ и услуг противоречат пунктам 76, 78 Правил проведения конкурса.

На основании вышеизложенного, Комиссия приняла решение о признании довода жалоб Заявителя в части нарушения Организатором торгов порядка проведения процедур Конкурсов обоснованным.

2) Кроме того, Заявителем обжалуется неправомерный выбор Организатором торгов способа управления многоквартирными домами.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов, порядок заключения договоров. При этом правомерность выбора способа управления многоквартирными домами не относится к сфере компетенции антимонопольного органа.

В соответствии с Положением о Государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, функции по региональному государственному жилищному надзору возлагаются на Государственную жилищную инспекцию города Москвы.

В связи с изложенным у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения данного довода Заявителя.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь частями 1, 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов обоснованными в части нарушения Организатором торгов порядка проведения процедур Конкурсов, в остальной части - оставить жалобы без рассмотрения.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 76, 78 Правил проведения конкурса.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.
4. Передать материалы дел в Государственную жилищную инспекцию города Москвы для принятия мер в соответствии с возложенными полномочиями.

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

## ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-2330/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.11.2017 г. 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 своего решения от 02.11.2017 по делу № 1-00-2330/77-17,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Некрасовка парк города Москвы (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами (реестровые №№ 260717/2241086/01, 260717/2241086/02, 260717/2241086/03) (далее — Конкурсы), а именно:

1. Организатору торгов отменить протоколы проведения Конкурсов, а именно: протокол № 3 от 19.10.2017 (реестровый № 260717/2241086/01), протокол № 3 от 19.10.2017 (реестровый № 260717/2241086/02), протокол № 3 от 19.10.2017 (реестровый № 260717/2241086/03).
2. Организатору торгов разместить информацию об отмене протоколов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).
3. Организатору торгов разместить на Официальном сайте информацию о новой дате проведения Конкурсов.
4. Организатору торгов уведомить участников Конкурсов о новой дате проведения Конкурсов.
5. Организатору торгов провести процедуры Конкурсов с учетом решения Комиссии от 02.11.2017 по делу № 1-00-2330/77-17, а также с учетом постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на Официальном сайте.
7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 22.12.2017.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 29.12.2017 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.

1.

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