

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ИВАНОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

(Ивановское УФАС России)

153000, г. Иваново, ул. Жарова, д.10; тел:(4932) 328-573; факс:326-360; e-mail:fo37@fas.gov.ru, 010@adminet.ivanovo.ru

Решение

25 марта 2016 г.

город Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: председатель Комиссии – Строганова О.П. – заместитель руководителя управления – начальник отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти Ивановского УФАС России; члены Комиссии: Гусева Т.С. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, Киселёва М.С. - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

в присутствии:

- от ООО «МПЖХ №6» - <...> – представитель по доверенности от 11.03.2016, <...> – представитель по доверенности от 19.02.2016,

- от Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Иваново - главный специалист-юрист отдела правового сопровождения Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Иваново <...> на основании удостоверения №0028, начальник отдела правового сопровождения Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Иваново <...> на основании удостоверения №1168,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступила жалоба ООО «МПЖХ №6» от 11.03.2016 на положения конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д.10 (извещение №200116/3857761/01), по лоту №3.

Заявитель указывает, что согласно п. 76 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75) единственным критерием конкурса, по которому проводится выявление победителя, является предложение участника по общей стоимости дополнительных работ и услуг. Перечень дополнительных работ (услуг) определен исчерпывающим образом в приложении №11 к конкурсной документации.

Из изложенного следует, что участник конкурса не вправе самостоятельно определять дополнительные работы (услуги) и их стоимость, а должен выбирать из перечня, заранее определенного организатором конкурса.

В ходе проведения конкурса №200116/3857761/01 ООО «МПЖХ №6» заявило о готовности выполнить иные дополнительные работы, направленные на повышение уровня обслуживания дома по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д.10: установить электромагнитные замки на дверях в подъезды, организовать работы по ландшафтному дизайну и осуществлять помывку фасадов зданий.

Несмотря на это, победителем конкурса было признано ООО «Комфортный дом» только на том основании, что данный участник представил заявку на участие в конкурсе первым.

В связи с изложенным заявитель обратился в Ивановское УФАС России с жалобой на положения конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д.10 (извещение №200116/3857761/01), по лоту №3, полагая, что положения конкурсной документации нарушают принцип добросовестной конкуренции (п. 4 Правил).

Организатор торгов - Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Иваново представило возражения на жалобу (письмо от 18.03.2016 №01-25-395), где указало, что в соответствии с пп. 4 (1) п. 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75) (далее - Правила) перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. В соответствии с этой нормой организатором был разработан перечень дополнительных работ и услуг. Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д.10 был проведен в соответствии с п.п. 75-78 Правил. При этом действия ООО «МПЖХ №6» по предложению дополнительных работ и услуг, не включенных в перечень, утвержденный организатором торгов, могут свидетельствовать о недобропорядочности заявителя в части создания условий для нарушения антимонопольного законодательства. На основании изложенного, Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Иваново считает жалобу ООО «МПЖХ №6» необоснованной.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе, на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров

по результатам торгов или 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 N 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

Исходя из содержания жалобы, ее рассмотрение осуществлено в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрение жалобы назначено на 21.03.2016, однако в соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по указанной жалобе был продлен до 25.03.2016 в связи с необходимостью получения дополнительной информации.

Рассмотрев представленные документы, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

20.01.2016 организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» torgi.gov.ru опубликовано извещение №200116/3857761/01 о проведении торгов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в соответствии с представленными лотами.

Организатор торгов - Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Иванова.

Предмет конкурса (лот №3) - право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д.10.

В соответствии с приложением №11 конкурсной документации утвержден следующий перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса:

№ пп.	Наименование услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (рублей в месяц)
1	Очистка отмостки и цоколя здания от поросли	1 раз в год	6563,52	0,1
2	Подрезка деревьев и кустов		19690,56	0,3
3	Проведение энергоаудита здания с изготовлением энергетического паспорта дома		52508,16	0,8

Согласно [части 4 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс 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.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом регулируется нормами Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75).

В соответствии с п. 2 Правил конкурс - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

В соответствии с п. 5 Правил нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Пунктом 41 Правил установлен исчерпывающий перечень сведений относительно объекта конкурса, которые включаются в конкурсную документацию.

Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в частности, **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.

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 (п.п. 4(1) п. 41).**

Таким образом, организатор торгов правомерно включил перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, в состав конкурсной документации. При этом нормы Правил не предоставляют участникам конкурса права предлагать иные дополнительные работы и услуги, не предусмотренные конкурсной документацией.

Ивановским УФАС России установлено, что участниками конкурса признаны 4 организации (ООО «Комфортный дом», ООО «УК «Корона», ООО «МПЖХ №5», ООО «МПЖХ №6»).

В соответствии с п.п. 75-77 Правил конкурс начался с объявления участника конкурса, который первым подал заявку (ООО «Комфортный дом»), и его предложений по общей стоимости дополнительных работ и услуг. Данная организация сделала предложение о максимально возможной стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии с конкурсной документацией. Остальные участники, за исключением ООО «МПЖХ №6», сделали аналогичные предложения.

ООО «МПЖХ №6», помимо утвержденного перечня дополнительных работ, заявило о готовности выполнить иные дополнительные работы, направленные на повышение уровня обслуживания дома по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д.10: установить электромагнитные замки на дверях в подъезды, организовать работы по ландшафтному дизайну и осуществлять помывку фасадов зданий.

Однако указанные предложения конкурсной комиссией оценены не были в связи с тем, что данные работы и услуги не входят в перечень дополнительных работ и услуг, утвержденный организатором торгов, а нормы Правил не предоставляют участникам конкурса права предлагать иные дополнительные работы и услуги, не предусмотренные конкурсной документацией.

Кроме того, представитель организатора торгов пояснил, что ООО «МПЖХ №6» не сделало предложения по стоимости указанных дополнительных работ, что также не позволило конкурсной комиссии учитывать данные предложения при определении победителя конкурса.

Данные обстоятельства подтверждаются письменными и устными пояснениями организатора торгов и заявителя, а также аудиозаписью, сделанной при проведении конкурса (приложена к материалам жалобы). Таким образом, конкурсная комиссия правомерно не учитывала указанные предложения ООО «МПЖХ №6» при определении победителя конкурса.

Вместе с тем, в соответствии с п. 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.

В соответствии с ч. 4 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

В соответствии с протоколом №3-2 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 02.03.2016 (далее – Протокол №3-2) победителем конкурса признано ООО «Комфортный дом». В п. 10 Протокола №3-2 указано, что данный участник сделал последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. В соответствии с п. 11 Протокола №3-2 перечень дополнительных работ и услуг, предложенный победителем конкурса: очистка отмостки и цоколя здания от поросли, подрезка деревьев и кустов, проведение работ по энергосбережению, энергоаудит.

Вместе с тем, Ивановским УФАС России на основании представленных материалов и пояснений лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установлено, что все 4 участника конкурса сделали предложение о максимально возможной стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии с конкурсной документацией. Таким образом, предложение ни одного из участников не является лучшим, по сравнению с предложениями иных участников.

В п. 12 Протокола №3-2 также указано, что никем из участников не сделано предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Несмотря на это, победителем конкурса было признано ООО «Комфортный дом» только на том основании, что данный участник представил заявку на участие в конкурсе первым.

Однако данные действия организатора торгов противоречат п. 78 Правил и ч. 4 ст. 447 ГК РФ. Предложение ООО «Комфортный дом» о стоимости дополнительных работ и услуг не превысило стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, в связи с чем Ивановское УФАС России приходит к выводу, что у организатора торгов отсутствовали правовые основания признания данного участника победителем конкурса.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «МПЖХ №6» от 11.03.2016 на положения конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д. 10 (извещение №200116/3857761/01), по лоту №3 **обоснованной в части** доводов заявителя о том, что ООО «Комфортный дом» было признано победителем конкурсного отбора с нарушением норм Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75.

2. Выдать организатору торгов – Управлению жилищно-коммунального хозяйства г. Иванова предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д. 10, для чего в срок до **15.04.2016** аннулировать конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д. 10 (извещение №200116/3857761/01).

3. Передать материалы дела №02-21/2016-006 должностному лицу для принятия решения в соответствии с КоАП РФ.

Председатель Комиссии:

Строганова О.П.

Члены комиссии:

Гусева Т.С.

Киселёва М.С.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Ивановской области.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ №02-21/2016-006

25 марта 2016 г.

г. Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: председатель Комиссии – Строганова О.П. – заместитель руководителя управления – начальник отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти Ивановского УФАС России; члены Комиссии: Гусева Т.С. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, Киселёва М.С. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

руководствуясь статьями 18.1, 23, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего

решения от 25.03.2016 о признании жалобы ООО «МПЖХ №6» от 11.03.2016 на положения конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д.10 (извещение №200116/3857761/01), по лоту №3 обоснованной в части доводов заявителя о том, что ООО «Комфортный дом» было признано победителем конкурсного отбора с нарушением норм Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – Управлению жилищно-коммунального хозяйства г. Иванова в срок до **15.04.2016** аннулировать конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д.10 (извещение №200116/3857761/01).

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.