

## РЕШЕНИЕ

02 июня 2014 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель - Бугаев Д.В.	Руководитель Архангельского УФАС России
Член комиссии - Нестеренко Е.В.	Начальник отдела контроля органов власти
Член комиссии - Красильникова Е.И.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти
Член комиссии - Матвеев Д.С.	Специалист-эксперт отдела контроля органов власти

в присутствии представителя мэрии г. Архангельска Неверовой А.С. (доверенность от 25.06.2013 № 002-38/820), рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» жалобу «ОберегЪ» на действия организатора торгов и конкурсной комиссии мэрии г. Архангельска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по извещению № 270314/3306452/01 лот № 1,

### УСТАНОВИЛА:

Рассмотрение жалоб 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](#) 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, осуществляется антимонопольным органом в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

23 мая 2014 года в Архангельское УФАС России поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «ОберегЪ» на действия мэрии города Архангельска при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по распоряжению заместителя мэра города Архангельска № 772р от 24.03.2014,

опубликованному на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 270314/3306452/01 лот № 1)

Содержание жалобы:

Заявитель полагает, что организатором торгов были внесены изменения в конкурсную документацию за пределами срока, предусмотренного пунктом 50 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, и указанные изменения не были доведены до сведения ООО «Оберегъ».

Заявитель считает неправомерным решение конкурсной комиссии об отклонении предложения ООО «Оберегъ» по общей стоимости дополнительных работ и услуг по основаниям, что указанные ООО «Оберегъ» в перечне объемы дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса по лоту № 1, не соответствуют фактическим объемам конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирных домов, включенных в лот № 1.

Организатор конкурса, конкурсная комиссия с жалобой не согласилась. В заседании комиссии представитель мэрии г. Архангельска указала, что изменения в конкурсную документацию вносились, и лица, подавшие заявки на участие в конкурсе, с ними ознакомились. Что касается судебной практики, на которую ссылается в своей жалобе заявитель, то, по мнению представителя мэрии города Архангельска, данная судебная практика не применима в рассматриваемой ситуации. Конкурсные процедуры начаты в соответствии с заявленными в конкурсной документации датами. В заседании конкурсной комиссии объявлялся перерыв, который был необходим для ознакомления с перечнем дополнительных работ и услуг и сопоставления перечня с объемами работ, указанными в заявках. С позицией заявителя о неправомерном отклонении предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг организатор конкурса также не согласен, поскольку объемы дополнительных работ, предложенные ООО «Оберегъ», не соответствуют фактическим объемам конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирных домов, являющихся предметом лота № 1.

Комиссия Архангельского УФАС России рассмотрела жалобу с учетом следующего.

27.03.2014 на сайте <http://torgi.gov.ru> было опубликовано извещение № 270314/3306452/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами на территории МО «Город Архангельск» по 4 лотам.

Организатором конкурса выступила мэрия г. Архангельска.

Предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами по четырем лотам.

Объектом лота № 1 являлось общее имущество собственников помещений в 59 многоквартирных домах, расположенных в городе Архангельске, по следующим адресам:

<b>№п/п</b>	<b>Адрес многоквартирного дома</b>
1	г. Архангельск, ул. Байкальская, д. 6, корп. 1
2	г. Архангельск, ул. Байкальская, д. 4
3	г. Архангельск, ул. Байкальская, д. 10
4	г. Архангельск, ул. Байкальская, д. 12
5	г. Архангельск, ул. Боровая, д. 55, корп. 1
6	г. Архангельск, ул. Заводская, д. 99, корп. 1
7	г. Архангельск, ул. Заводская, д. 102
8	г. Архангельск, ул. Заводская, д. 103
9	г. Архангельск, ул. Заводская, д. 104
10	г. Архангельск, ул. Заводская, д. 105
11	г. Архангельск, ул. Заводская, д. 106
12	г. Архангельск, пр. Лесотехническая, д. 2
13	г. Архангельск, пр. Лесотехническая, д. 3
14	г. Архангельск, пр. Лесотехническая, д. 9
15	г. Архангельск, ул. Сольвычегодская, д. 13
16	г. Архангельск, ул. Сольвычегодская, д. 14
17	г. Архангельск, ул. Сольвычегодская, д. 15
18	г. Архангельск, ул. Победы, д. 12, корп. 2
19	г. Архангельск, ул. Победы, д. 25
20	г. Архангельск, ул. Победы, д. 28
21	г. Архангельск, ул. Победы, д. 28, корп. 1
22	г. Архангельск, ул. Победы, д. 30, корп. 1
23	г. Архангельск, ул. Победы, д. 31
24	г. Архангельск, ул. Победы, д. 32
25	г. Архангельск, ул. Победы, д. 34
26	г. Архангельск, ул. Победы, д. 36
27	г. Архангельск, ул. Победы, д. 36, корп. 1
28	г. Архангельск, ул. Победы, д. 37
29	г. Архангельск, ул. Победы, д. 37, корп. 1
30	г. Архангельск, ул. Победы, д. 40, корп. 1
31	г. Архангельск, ул. Победы, д. 48
32	г. Архангельск, ул. Победы, д. 54
33	г. Архангельск, ул. Победы, д. 56
34	г. Архангельск, ул. Победы, д. 56, корп. 2
35	г. Архангельск, ул. Пионерская, д. 142
36	г. Архангельск, ул. Пионерская, д. 145, корп. 1
37	г. Архангельск, ул. Пионерская, д. 147, корп. 1
38	г. Архангельск, ул. Пионерская, д. 148
39	г. Архангельск, ул. Пионерская, д. 149
40	г. Архангельск, ул. Пионерская, д. 151

41	г. Архангельск, ул. Пионерская, д. 152
42	г. Архангельск, ул. Пионерская, д. 153
43	г. Архангельск, ул. Пионерская, д. 154
44	г. Архангельск, ул. Пионерская, д. 156
45	г. Архангельск, ул. Торговая, д. 109
46	г. Архангельск, ул. Торговая, д. 110
47	г. Архангельск, ул. Торговая, д. 110, корп. 1
48	г. Архангельск, ул. Театральная, д. 43
49	г. Архангельск, ул. Театральная, д. 51
50	г. Архангельск, ул. Театральная, д. 53
51	г. Архангельск, ул. Школьная, д. 76
52	г. Архангельск, ул. Школьная, д. 78
53	г. Архангельск, ул. Школьная, д. 79
54	г. Архангельск, ул. Школьная, д. 79, корп. 1
55	г. Архангельск, ул. Школьная, д. 80, корп. 1
56	г. Архангельск, ул. Школьная, д. 108, корп. 2
57	г. Архангельск, ул. Школьная, д. 165
58	г. Архангельск, ул. Школьная, д. 165, корп. 1
59	г. Архангельск, ул. Школьная, д. 173, корп. 1

На участие в конкурсе по лоту № 1 было подано две заявки: от ООО «ОберегЪ» и от ООО «УК «Мегаполис».

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 14.05.2014 ООО «ОберегЪ» и ООО «УК «Мегаполис» были признаны участниками конкурса по лоту № 1.

Согласно протоколу конкурса от 16.05.2014, последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг – 30 445 666,40 руб. было сделано участником конкурса ООО «ОберегЪ». Предложение ООО «ОберегЪ» по общей стоимости дополнительных работ было отклонено конкурсной комиссией, поскольку указанные ООО «ОберегЪ» в перечне объемов дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса по лоту № 3, не соответствуют фактическим объемам конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирных домов, включенных в лот № 1. Участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение на сумму 30 251 502,79 руб., являлось ООО «УК «Мегаполис». Победителем конкурса было признано ООО «УК «Мегаполис».

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

Заявитель полагает, что организатором торгов были внесены изменения в конкурсную документацию за пределами срока, предусмотренного пунктом 50 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, и указанные изменения не были доведены до сведения ООО «ОберегЪ»

В ходе рассмотрения жалобы комиссией Архангельского УФАС России установлено, что организатором конкурса изменения в конкурсную документацию организатором торгов были внесены 25.04.2014, то есть за 15 дней до окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, что соответствует требованию пункта 50 Правил.

Заявка ООО «ОберегЪ» была подана 08.05.2014. Конкурс был начат 12.04.2014 в 10:00 в соответствии с датой и временем, указанным в конкурсной документации. 16.05.2014 Конкурсной комиссией был объявлен перерыв в работе конкурсной комиссии до 12:20 16.05.2014.

Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом вопросы возможности объявления перерыва при проведении конкурса не регламентированы. В жалобе ООО «ОберегЪ» не приведены положения нормативных правовых актов, которым противоречат действия конкурсной комиссии по объявлению перерывов в работе комиссии, а также отсутствует указание, каким образом данное обстоятельство нарушает права и законные интересы заявителя.

С учетом изложенного, жалоба ООО «ОберегЪ» в части заявления о несоблюдении организатором конкурса требований пункта 50 Правил является необоснованной.

Заявитель считает неправомерным решение конкурсной комиссии об отклонении предложения ООО «ОберегЪ» по общей стоимости дополнительных работ и услуг по основаниям, что указанные ООО «ОберегЪ» в перечне объемы дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса по лоту № 1, не соответствуют фактическим объемам конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирных домов, включенных в лот № 1.

Согласно пункту 2 Правил, под конкурсом понимается 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.

Объектом конкурса является общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса отражается в акте, входящем в состав конкурсной документации. Кроме того, заинтересованными лицами и претендентам предоставляется возможность проведения осмотров объекта конкурса.

В соответствии с пунктами 75-81 Правил 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.

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](#) настоящих 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.

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) равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса.

В случае если указанная общая стоимость меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса.

В случае если участник конкурса отказался выполнить требования, предусмотренные [пунктом 78](#) Правил, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. В указанном случае победитель конкурса определяется в порядке, установленном [пунктами 77 - 78](#) Правил.

Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

В случае если после трехкратного объявления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

С учетом изложенного, дополнительные работы и услуги формируются отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот, и, соответственно, должны быть основаны на реальном объеме общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, и его фактическом состоянии.

Согласно протоколу конкурса от 16.05.2014, предложение ООО «Оберегъ» по общей стоимости дополнительных работ на сумму 30 445 666,40 руб. было отклонено конкурсной комиссией, поскольку указанные ООО «Оберегъ» в перечне объемы дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса по лоту № 1, не соответствуют фактическим объемам конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирных домов, включенных в лот № 1.

В заседании комиссии представитель мэрии города Архангельска пояснила, что ООО «Оберегъ» заявлены дополнительные работы: ремонт заборки цоколя из досок, окраска стен помещений общего пользования, ремонт трубопроводов в объемах, значительно превышающих, соответственно, фактическую площадь цоколя, фактическую площадь помещений общего пользования, количество печей. Для примера было представлено сравнение по многоквартирным домам, расположенным по адресам: ул. Байкальская, д. 4, ул. Байкальская, д. 6, корп. 1, ул. Лесотехническая, д. 9.

Так, при площади цоколя 58 кв. м. заявлен ремонт заборки цоколя из досок в объеме 500 кв. м.

Ремонт трубопроводов общей площадью 60 кв. м. заявлен в домах без удобств, не имеющих трубопроводов.

При общей площади лестничной клетки 6-10 кв. м., которых в каждом доме по 2, являющихся помещением общего пользования дома, заявлены работы по окраске стен помещений общего пользования в объеме 200 кв. м.

Указанные обстоятельства могут свидетельствовать, что указанные ООО «Оберегъ» объемы дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса по лоту № 1, не соответствуют фактическим объемам конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирных домов, включенных в

лот № 1, т.е. дополнительные работы и услуги не соответствуют объекту конкурса.

Таким образом, жалоба ООО «ОберегЪ» является необоснованной.

Вместе с тем, необходимо отметить, что согласно части 11 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно части 19 указанной статьи в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном [частью 11](#) настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Мэрией города Архангельска 01.06.2014 по результатам проведения конкурса по извещению № 270314/3306452/01 лот № 1 был заключен договор управления многоквартирными домами с ООО «УК «Мегаполис» № 772р/л1.

Однако, комиссия считает, что в данном случае указанное нарушение не имеет существенного значения, поскольку не влияет на результаты рассмотрения данного дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «ОберегЪ» необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд Архангельской области в течение трех месяцев со дня принятия решения.

**Председатель комиссии:**

**Члены комиссии:**

**Д.В. Бугаев**

**Е.В. Нестеренко**

**Е.И. Красильникова**

**Д.С. Матвеев**

- [resh17t-14.pdf](#)