

ООО «Управление и эксплуатация  
недвижимости «Эталон»

143408, Московская область, г,  
Красногорск, б-р. Космонавтов, д.  
8, пом. 46

Управа Дмитровского района  
города Москвы

127644, г. Москва, Клязьминская  
улица, дом 11, корпус 3

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1608/2020 нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

10.02.2020

Москва

г.

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

Заместителя председателя Комиссии:

рассмотрев жалобу ООО «Эталон» (далее - заявитель) на действия Управы Дмитровского района г. Москвы (далее – Организатор торгов) при проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещения №№ 191119/17198874/01, 191119/17198874/02) (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 при проведении Конкурсов Заказчиком нарушены требования действующего законодательства.

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 РФ № 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 РФ № 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) размещены извещения о проведении Конкурсов на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., д. 107, корп. 2 (реестровый номер торгов № 191119/17198874/01 от 19.11.2019 (открытый конкурс), лот № 1) и на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., д. 107, корп. 3 (№191119/17198874/02 от 19.11.2019 (открытый конкурс), лот № 1).

Заявитель в жалобе оспаривает действия Организатора торгов по непринятию его ценового предложения, озвученного им до трехкратного оглашения Организатором торгов последнего ценового предложения.

В соответствии с пунктом 76 Правил проведения конкурса участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

В случае если после трехкратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

В соответствии с протоколом № 3 от 22.01.2020 по торгам с реестровым № 191119/17198874/01 победителем признано ООО «УК Еровгород» с ценовым предложением 23, 46 рублей. При этом Комиссия Управления заслушала аудиозапись проведения торгов, представленную в материалы дела, и соглашается с представителем Организатора торгов в том, что заявитель не успел огласить полностью предлагаемое им ценовое предложение до трехкратного объявления последнего ценового предложения. В связи с чем Комиссия признает указанный довод заявителя необоснованным.

В соответствии с протоколом № 3 от 22.01.2020 по торгам с реестровым № 191119/17198874/02 победителем признано ООО «УК Еровгород» с ценовым предложением 23, 46 рублей. Представители Организатора торгов подтвердил, что действительно заявитель успел предложить ценовое предложение до трехкратного объявления последнего ценового предложения участника торгов, однако такое предложение не были им принято, поскольку оно более чем на 10 процентов снижало размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.

В связи с чем, если Организатор торгов принял бы ценовое предложение заявителя, то на основании пункта 77 Правил поведения конкурса торги подлежали признанию несостоявшимися. Ввиду того, что оспариваемые заявителем торги уже являются повторными, Организатор торгов ссылается на отсутствие у него правового основания по принятию ценового предложения заявителя. Также Организатор торгов ссылается, что Правилами не предусмотрена возможность неоднократного признания торгов несостоявшимися по причине снижения цены более чем на 10 %.

В соответствии с пунктом 77 Правил проведения конкурса при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Таким образом, вышеуказанное положение Правил не предусматривает однократность признания торгов несостоявшимися в случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов участником торгов. Кроме того, Организатор торгов вправе во избежание злоупотребления права со стороны недобросовестных лиц снизить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов, в целях экономической нерентабельности последующего снижения участниками торгов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов.

В связи с чем ввиду того, что действующее законодательство не наделяет Организатора торгов правом признавать торги несостоявшимися однократно по основанию, указанному в пункте 77 Правил, Комиссия Управления лишена возможности делать обратный вывод, принимая во внимание, что такой порядок возможно ведет к затягиванию процесса определения победителя торгов.

В свою очередь, в отсутствие законодательного урегулирования Комиссия Управления полагает необоснованными действия Организатора торгов по незавершению торгов в соответствии с порядком, предусмотренным пунктом 77 Правил и непроведению новых торгов.

Доводы Организатора торгов об экономической несостоятельности участников торгов надлежащим образом оказывать услуги по сниженной цене, не могут быть приняты во внимание, поскольку в силу статьи 10 ГК РФ

добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В связи с изложенным, Комиссия Управления соглашается с доводом заявителя о нарушении Организатором торгов порядка проведения торгов с реестровым номером 191119/17198874/02.

Доводы заявителя об оспаривании положений документации оставляются Комиссией Управления без рассмотрения, поскольку срок окончания подачи заявок в конкурсах был 23.12.2019, подав заявку, заявитель конклюдентно согласился со всеми требованиями документации, а оспариваемые им несоответствия документации не явились препятствием к подаче заявки и участию в торгах. Кроме того, оспариваемый заявителем шаг снижения цены (0,026) не препятствовал ему подавать ценовые предложения и участвовать в торгах, в связи с чем Комиссия Управления не усматривает нарушение прав заявителя, учитывая, что Организатор торгов обеспечил всех участников торгов соответствующими карточками пошагового снижения размера платы.

На основании изложенного, Комиссия Управления признает довод заявителя необоснованным об отклонении ценового предложения при проведении торгов с реестровым номером 191119/17198874/01. Аналогичный довод при проведении торгов с реестровым номером 191119/17198874/02 признается Комиссией Управления обоснованным, учитывая, что Организатор торгов признал, что ценовое предложение заявителя поступило до трехкратного объявления последнего ценового предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения. В остальной части жалобы оставляются Комиссией Управления без рассмотрения.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя необоснованной в части довода об отклонении ценового предложения при проведении торгов с реестровым номером 191119/17198874/01, жалобу в части довода об отклонении ценового предложения при проведении торгов с реестровым номером 191119/17198874/02 обоснованной, в остальной части – без рассмотрения.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение требований пункта 76 Правил.
3. Обязательное для исполнения предписание Организатору торгов выдать по торгам с реестровым номером 191119/17198874/02, при проведении торгов с реестровым номером 191119/17198874/01

предписание не выдавать.

4. Снять ограничения с торгов по процедуре с реестровым номером 191119/17198874/01, наложенные письмом Московского УФАС России от 30.01.2020 № ПО/4410/20.

Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано только в судебном порядке в течение трех месяцев.