



Управление Федеральной антимонопольной службы  
по республике Коми

## РЕШЕНИЕ

05-14/766

26 января 2016 года

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: председателя комиссии <...> (далее - Комиссия), рассмотрев жалобу ООО «Теплокомфорт» № 23/16 от 14.01.2016 (вх. № 128 от 15.01.2016) в отношении Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее – Управление ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар»), касающуюся организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, Сысольское шоссе, дом 1/2 (номер извещения на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 071215/2766023/01),

при участии:

<...>ь А.Г. – заместителя начальника Управления ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» по контролю за эксплуатацией жилищного и коммунального хозяйства, председателя конкурсной комиссии № 1 для проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории МО ГО «Сыктывкар» (далее – конкурсная комиссия);

<...> М.В. – секретарь конкурсной комиссии;

<...> А.Н. – директор ООО «Теплокомфорт»;

<...> А.О. – представитель ООО «Теплокомфорт» по доверенности от 11.01.2016;

УСТАНОВИЛА:

Жалоба принята к рассмотрению в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

К рассмотрению жалобы привлечены Управление ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар», ООО «Теплокомфорт».

Управление ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» явилось организатором открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, Сысольское шоссе, дом 1/2 (номер извещения на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 071215/2766023/01) (далее – открытый конкурс).

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Многоквартирный дом № 1/2 по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, Сысольское шоссе, введен в эксплуатацию на основании разрешения Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» № RU11301000-78 от 29.10.2014.

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» утверждены [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

По пункту 32 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной

организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт).

По пункту 37 Правил извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

По пункту 44 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

Конкурсная документация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Извещение о проведении конкурса и конкурсная документация размещены организатором открытого конкурса на официальном сайте 07.12.2015 (номер извещения 071215/2766023/01) – в срок, установленный пунктом 37 Правил.

Дата окончания приема заявок – 11.01.2016.

Дата подведения итогов – 13.01.2016.

Заявителем в своей жалобе указано на отсутствие в конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, определенный в соответствии с требованиями подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

Управлением ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» в письме от 25.01.2016 № 01-04/309 (вх. № 20ф от 25.01.2016) указано на наличие в конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с [подпунктом 4\(1\) пункта 41](#) настоящих Правил.

Комиссией Коми УФАС России установлено, что в извещении открытого конкурса наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса отсутствует. Указанное является нарушением подпункта 4(1) пункта 38 Правил.

По пункту 52 Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной [приложением № 4](#) к настоящим Правилам. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Комиссией Коми УФАС России установлено следующее.

Согласно извещению открытого конкурса срок окончания приема заявок – 11.01.2016 9:00; дата и время вскрытия конвертов с заявками – 11.01.2016 10:30.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушены требования пункта 52 Правил в части установления времени вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе спустя полтора часа после окончания приема заявок.

По пункту 41 правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе:

4(1)) перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, 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 13.08.2006 № 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.

В результате просмотра представленной конкурсной документации установлено, что в ее составе имеется перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса. Однако в данном перечне не указаны требования к объему, качеству каждой дополнительной работы и услуги, не определена расчетная стоимость каждой дополнительной работы и услуги. Периодичность дополнительной работы и услуги указана только для пунктов 1-32 перечня.

Таким образом, организатором конкурса нарушены требования подпункта 4(1) пункта 41 Правил в части включения в конкурсную документацию перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, не соответствующего в полном объеме требованиям указанной нормы.

Исходя из протокола вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе от 11.01.2016, протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 12.01.2016 заявки поданы ООО «Сыктывкарская Управляющая компания», ООО «УРЭК», ООО «Теплокомфорт»; все заявители признаны участниками конкурса.

Разделом VIII Правил определен порядок проведения конкурса.

В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса (пункт 74 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 (пункт 75 Правил).

По пункту 76 Правил 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](#) 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.

По пункту 77 Правил указанный в [пункте 76](#) настоящих Правил 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) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 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 (пункт 80 Правил).

В случае если после троекратного объявления в соответствии с [пунктом 75](#) настоящих Правил 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 (пункт 81 Правил).

По пункту 83 Правил организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Организатором открытого конкурса велась аудиозапись его проведения. Данная аудиозапись предоставлена в Коми УФАС России.

В результате прослушивания аудиозаписи проведения открытого конкурса установлено, что ООО «Сыктывкарская Управляющая компания» и ООО «Теплокомфорт» перечни дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса не представили. Конкурс проходил путем предложения участниками стоимости дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, предложенных ООО «УРЭК». Однако, такой порядок проведения открытого конкурса противоречит порядку, предусмотренному Правилами.

Участники конкурса должны представлять предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, а не предложенной одним из его участников.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушен и порядок проведения открытого конкурса.

Протокол конкурса размещен на официальном сайте 13.01.2016.

По пункту 8.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации не допускается заключение договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на официальном сайте в сети «Интернет».

Жалоба ООО «Теплокомфорт» поступила в Коми УФАС России 15.01.2016.

В соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Уведомление о принятии жалобы ООО «Теплокомфорт» к рассмотрению

направлено в адрес Управления ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» 19.01.2016 – до истечения десятидневного срока, в течение которого, договор управления многоквартирным домом не мог быть заключен.

По результатам проведения открытого конкурса договор не заключен. Указанное подтвердили представители Управления ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» на заседании Комиссии.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

По пункту 3.1) части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает, в том числе организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

По результатам рассмотрения жалобы ООО «Теплокомфорт» установлены существенные нарушения порядка организации и проведения открытого конкурса.

При этом нарушение подпункта 4(1) пункта 41 Правил в части включения в конкурсную документацию перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, не соответствующего в полном объеме требованиям указанной нормы, явилось грубым, т.к. препятствовало подаче заявок на участие в открытом конкурсе, привело к необъективной оценке заявок, могло повлиять на результаты определения победителя открытого конкурса, иметь негативные последствия для иных участников открытого конкурса в виде нарушения порядка его проведения, и как следствие привести к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами. Выявленное нарушение с учетом стадии проведения открытого конкурса не могут быть устранены без аннулирования открытого конкурса.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Теплокомфорт» обоснованной.
2. Признать Управление ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» нарушившим:
  - 2.1. подпункт 4(1) пункта 38 Правил в части неуказания в извещении о проведении открытого конкурса наименования дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с [подпунктом 4\(1\) пункта 41](#) настоящих Правил;
  - 2.2. подпункт 4(1) пункта 41 Правил в части включения в состав конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, не соответствующего в полном объеме требованиям, установленным данной нормой, а именно неуказания требований к объему, качеству, периодичности (за исключением пунктов 1-32 перечня) каждой дополнительной работы и услуги, неопределения расчетной стоимости каждой дополнительной работы и услуги;
  - 2.3. пункт 52 Правил в части установления времени вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по истечении полутора часов после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.
3. Выдать Управлению ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» предписание об аннулировании открытого конкурса.

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

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



Управление Федеральной антимонопольной службы  
по республике Коми



# ПРЕДПИСАНИЕ

05-14/766

26 января 2016 года

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: председателя комиссии <...>(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 26 января 2016 года о нарушении Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» подпунктов 4(1) пункта 38 и 41, пункта 52 [Правил](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных 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»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» в течение пяти рабочих дней со дня получения настоящего предписания аннулировать открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, Сысольское шоссе, дом 1/2.
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Коми УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.