

1. ООО «Прайм»

пр-т Победы, д. 13, пом. 019,  
г. Люберцы, обл. Московская, 1400013

2. Управа района Некрасовка города Москвы

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

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-476/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.03.2018 г. Москва

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

рассмотрев в открытом заседании жалобы ООО «Прайм» на действия организатора торгов - Управы района Некрасовка города Москвы при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами: Москва, ул. Рождественская, д. 33; Москва, ул. Покровская д. 14, 16 (извещения №№ 260717/2241086/02, 260717/2241086/03) (далее - Конкурсы),

УСТАНОВИЛА:

ООО «Прайм» (далее - Заявитель) обратилось в адрес Московского УФАС России с жалобами на действия Управы района Некрасовка города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении Конкурсов.

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.

Жалоба заявителя мотивирована тем, что утвержденные Организатором торгов Конкурсные документации не соответствуют требованиям Правил проведения конкурсов в части утверждения перечня дополнительных работ.

Представитель Организатора торгов в рамках заседания Комиссии возражений на жалобы не представил.

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе 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. № 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» (далее - Постановление № 491) 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.

Изучив Конкурсные документации, Комиссия установила, что Организатором торгов утвержден перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов Конкурсов, который не отвечает целям и задачам проведения конкурса.

Так, необходимо отметить, что по своей правовой природе перечень дополнительных работ и услуг является перечнем, закрепляющим проведение определенных работ или оказания услуг, не необходимых в силу закона и улучшающих бытовые условия в многоквартирном жилом доме, то есть делающих такое проживание более комфортным по сравнению с нормативными показателями (более безопасным и т.д.).

При этом из положений Правил проведения конкурса усматривается, что предложение по стоимости выполнения дополнительных работ является единственным критерием для определения победителя конкурса.

Таким образом, от верного и обоснованного установления организатором торгов перечня дополнительных работ (услуг) зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома.

Из совокупного толкования положений п/п. 4(1) п. 41 и п. 76 Правил проведения конкурса следует, что при формировании перечня дополнительных работ организатор торгов обязан руководствоваться Постановлением № 491, иными нормативными правовыми актами, состоянием многоквартирного дома.

Из положений Постановления № 491 усматривается, что им установлены требования к содержанию

общего имущества многоквартирного жилого дома, в частности устанавливаются общие критерии состояния имущества многоквартирного жилого дома, и, в отличие от постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (по обязательным работам), определяющие не конкретные виды работ, а фактическую цель выполнения работ (оказания услуг).

В связи с этим перечень дополнительных работ (услуг) должен быть установлен организатором торгов в целях достижения результатов, определенных законодателем в отношении состояния общего имущества многоквартирного жилого дома.

При этом участники конкурса должны в рамках торгов предлагать стоимость выполнения таких работ (оказания услуг), что обуславливает обязанность организатора торгов по формированию данного перечня таким образом, чтобы каждый претендент на основании собственных возможностей сделал качественное предложение, приводящее к увеличению стоимости выполнения таких работ.

В свою очередь, с учетом формы конкурентной процедуры (конкурс), организатором торгов должна быть обеспечена реальная состязательность процедуры для её участников, исключающая возможность выявления победителя на основе первенства очередности подачи заявки либо представления равных предложений со стороны одновременно нескольких участников.

Вместе с тем следует признать, что в настоящем случае Организатором торгов данные требования соблюдены не были.

Как следует из Конкурсных документаций, Организатор торгов сформировал перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Москва, ул. Рождественская, д. 33 следующим образом (по адресу Москва, ул. Покровская д. 14, 16, перечень дополнительных работ и услуг сформирован Организатором торгов аналогичным образом):

№ п/п	Наименование работ и услуг	количество	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)	качество выполнения работ
1	Работы, выполняемые для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома:					
1.1.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	136 шт	2 раз(а) в год	225 592,80	1	
1.2.	Мытье и протирка дверей мусорных камер, ручек загрузочных клапанов	68 шт	4 раз(а) в год	112 796,40	0,5	
	Уборка чердачного					

1.3.	(технический этаж) и подвального (техподполье) помещений	6474 кв м	1 раз(а) в год	180 474,24	0,8	<p>Качество выполнения работ и услуг должно соответствовать правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным нормативным правовым актам РФ (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 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</p> <p>техническими нормами и правилами) не предусматриваются.</p>
1.4.	Установка системы обеспечения сохранности общего имущества в МКД и контроля доступа в местах общего пользования и лифтах	1 шт	1 раз	112 796,40	0,5	
2	Прочие услуги:					
2.1.	Подготовка зданий к праздникам	не менее 6 флагов	8 раз(а) в год	90 237,12	0,4	
2.2.	Проведение сбора информации об энергозатратах здания	64745,0 куб.м	1 раз(а) в год	135 355,68	0,6	
2.3.	Контроль качества воды: Забор пробы воды в водопроводных кранах в квартирах, проведение анализа с предоставлением отчета и ознакомлением собственников жилья или их представителей с его результатами	проба 1 литр	ежедневно	112 796,40	0,5	
2.4.	Проведение тепловизионного обследования фасада МКД с целью предотвращения потерь тепла с предоставлением отчета и ознакомлением собственников жилья с его результатами	64745,0 куб.м	1 раз в год	22 559,28	0,1	
2.5.	Установка датчиков движения для	20 шт	1 раз в год	112	0,5	

освещения мест общего пользования МКД			796,40		
---------------------------------------	--	--	--------	--	--

Предусмотренная в п. 1.1 перечня дополнительных работ «Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования» фактически не относится к дополнительным работам, каким-либо образом дополняющим обязательные работы, включенные в условия конкурсной документации (условия содержания общего имущества МКД). Такие работы фактически включены в работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (п. 23 Конкурсной документации), являясь частью следующих работ:

- Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных маршей, пандусов (периодичность — влажная 5 раз в неделю; сухая 5 раз в неделю);

- Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц и пр. (периодичность — 1 раз в неделю).

Представляется очевидным, что сухая и влажная уборка внутридомовых помещений общего пользования включает в себя также протирку пыли с отдельных элементов этих помещений. При таких обстоятельствах включение подобных работ в состав дополнительных работ в контексте положений Правил проведения конкурса с периодичностью 2 раза в год никоим образом не создает перспективу дополнительных затрат для участников процедуры — претендентов на исполнение таких работ по заключении договора на управление МКД. Что, в свою очередь, лишает такие работы (такую позицию документации) как основу конкурентного предложения всякого смысла, поскольку любой участник может предложить выполнение таких работ с любой периодичностью без каких-либо сложностей.

Аналогично, такие работы, как «Мытье и протирка дверей мусорных камер, ручек загрузочных клапанов» (периодичность — 4 раза в год), предусмотренные в п. 1.2 перечня дополнительных работ, фактически охватываются работами по содержанию мусоропроводов, предусмотренными в соответствующем разделе обязательных работ по содержанию МКД («чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и её оборудования» - 1 раз в месяц).

В свою очередь, прочие работы и услуги (раздел 2 перечня дополнительных работ) также не несут какой-либо существенной нагрузки для участников конкурса, с учетом размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений, определенных конкурсной документацией.

Кроме того, Организатором торгов не определено каких-либо условий, позволяющих осуществлять контроль за исполнением требований договора, в том числе, соблюдением условий о выполнении дополнительных работ и оказания услуг, не предусмотрена ответственность за неисполнение/неадекватное исполнение управляющей организацией договорных обязательств.

Данные обстоятельства с учетом незначительной стоимости таких работ/услуг приводят к возможности исполнения рассматриваемого перечня абсолютно любым лицом.

Такой перечень является легкодостижимым и создает ситуацию, когда любая организация в состоянии подать предложение с максимальной стоимостью выполнения названных работ/услуг, и в таких условиях первый участник, сделавший предложение по стоимости дополнительных работ, имеет преимущественную возможность огласить максимальную стоимость таких работ, исключив, тем самым, возможность подачи конкурентоспособных предложений иными участниками конкурсов.

Организатор торгов, установив простой перечень дополнительных работ, выполнение которых фактически является необязательным ввиду отсутствия контроля за их исполнением, тем самым, предусмотрел механизм определения победителя конкурса, устраняющий, по сути, какие-либо условия для реальной конкуренции, сводя конкурентную процедуру к выявлению победителя на основе первенства поданной заявки.

Такой правовой подход нашел свое отражение в актах судов Московского региона, в частности по делам №№ А40-61333/2016, А40-25483/2016.

Так, из Конкурсных документов следует, что Организатором торгов установлено следующее

требование к качеству выполнения дополнительных работ:

«Качество выполнения работ и услуг должно соответствовать правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным нормативным правовым актам РФ (Постановление Госстроя РФ 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».

Таким образом, из материалов дела не следует, что указанный перечень работ составлен Организатором торгов в зависимости от состояния многоквартирных жилых домов и с учетом нормативных правовых актов в области эксплуатации жилищ, санитарного благополучия населения, и, как следствие, у участника конкурса отсутствует возможность формирования своего предложения в отношении качества выполнения таких работ, поскольку, в числе прочего, предполагается безальтернативное соблюдение требований к качеству, установленных в Конкурсных документах.

Учитывая приведенные обстоятельства, следует признать, что установленный Организатором торгов перечень дополнительных работ не отвечает критериям для такого перечня, установленным Правилами проведения конкурса.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобах, в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия решила признать жалобы обоснованными.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 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.
  2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.
  3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

## **ПРЕДПИСАНИЕ**

по делу № 1-00-476/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.03.2018 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 решения Комиссии от 20.03.2018 по делу № 1-00-476/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Некрасовка города Москвы (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами: Москва, ул. Рождественская, д. 33; Москва, ул. Покровская д. 14, 16 (извещения №№ 260717/2241086/02, 260717/2241086/03) (далее - Конкурсы), а именно:

1.
  1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Конкурсов.
  2. Организатору торгов разместить вышеуказанные изменения 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 вернуть участникам Конкурсов ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсах.
  4. Организатору торгов внести изменения в Конкурсные документации с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 20.03.2018 по делу № 1-00-476/77-18.
  5. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Конкурсах таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсные документации до даты окончания приема заявок.
  6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на Официальном сайте.
  7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 11.06.2018.
  8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 15.06.2018 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1.
  1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
  2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

