

1. ООО «Строительная компания «Контур»

117246, Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 34

2. Управа района Коньково города Москвы

117647, Москва, ул. Островитянова,  
д. 32

## **РЕШЕНИЕ**

по делу № 1-00-1830/77-15 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

**02.11.2015 Москва**

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

рассмотрев жалобу ООО «Строительная компания «Контур» на действия организатора торгов - Управа района Коньково города Москвы при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (реестровый № 170915/4465726/01) (далее - Конкурс),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

В соответствии с частью 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» (далее - Закон о закупках), 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 - Жилищный кодекс Российской Федерации) 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).

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Порядок проведения конкурса; Правила).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) (далее - Официальный сайт) 17.09.2015 размещено извещение о проведении Конкурса.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса от 17.09.2015 дата окончания подачи заявок - 19.10.2015, дата подведения итогов Конкурса - 21.10.2015.

Согласно протоколу оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 21.10.2015 № 170915/4465726/01 все участники, присутствовавшие на Конкурсе, предложили одинаковую цену по исполнению договора - 597 000 рублей 00 копеек. Победителем было признано ООО «Гарант-РЭСО.Юго-Запад».

В соответствии с доводами Заявителя, нарушения со стороны Организатора торгов выразились в следующем:

1. в нарушении порядка проведения Конкурса. Так, победителем Конкурса признан участник, первым подавший заявку на участие в Конкурсе, с максимально возможным предложением по дополнительным работам и услугам в соответствии с требованиями Конкурсной документации;
2. в неправильном указании суммы стоимости на 1 кв. метр общей площади при расчете годовой платы.

На заседании Комиссии, Организатор торгов представил письменные возражения, согласно которым в ходе проведения Конкурса Организатором торгов было объявлено наименование участника Конкурса, заявка на участие в Конкурсе которого поступила к Организатору торгов первой (ООО «Гарант-РЭСО.Юго-Запад»). Далее был объявлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Кроме того, расчеты стоимости на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц), указанные в Конкурсной документации, верны, так как в Конкурсной документации содержится акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса, в котором указаны, используемые в расчетах: площадь жилых помещений, площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества из которых производился расчет вышеуказанной стоимости, который составляет 2,19 рублей за кв. метр в месяц, что соответствует указанному в Конкурсной документации значению.

Комиссия, изучив представленные документы установила следующее.

1. В соответствии с извещением о проведении Конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 6 978 923 рубля 76 копеек.

Вместе с тем, частью III раздела 3 Конкурсной документации установлено, что максимальная цена за дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту объекта по предмету Конкурса составляет 597 000, 00 рублей.

Подпунктом 4 (1) пункта 41 раздела 5 Постановлением Правительства № 75 установлено, что Конкурсная документация, утверждаемая Организатором торгов, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов Конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется Организатором торгов 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 Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила 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 торгов самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Согласно пункту 75 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.

В соответствии с пунктом 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 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.

Согласно пункту 77 Правил указанный в пункте 76 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 соответствии с пунктом 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.

Согласно пояснениям Организатора торгов, Конкурс начался с объявления наименования участника Конкурса, заявка на участие в Конкурсе которого поступила первой (ООО «Гарант-РЭСО. Юго-Запад»). Далее ООО «Гарант-РЭСО. Юго-Запад». Далее был объявлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Пунктом 74 Правил регламентирована обязанность Организатора конкурса осуществлять аудиозапись конкурса.

Так, в ходе заседания Комиссии была изучена аудиозапись Конкурса и было установлено, что после объявления заявки участника ООО «Гарант-РЭСО. Юго-Запад» Организатор торгов предложил представителю последнего сообщить о стоимости дополнительных работ и услуг. На это предложение, представитель ООО «Гарант-РЭСО. Юго-Запад» представил письменный документ с полным перечнем дополнительных работ и услуг, предусмотренных Конкурсной документацией, и максимально возможной указанной в Конкурсной документации стоимости работ - 597 000 рублей.

Таким образом, ООО «Гарант-РЭСО. Юго-Запад» было признано победителем по итогам конкурса как участник, предложивший наибольшую стоимости дополнительных работ и услуг.

Вместе с тем названный Организатором торгов порядок определения победителя Конкурса не может быть признан правомерным, поскольку не создает условия реальной конкуренции для всех участников Конкурса, как это предусмотрено пунктом 76 Правил. Организатор торгов обязан заслушать предложения всех участников Конкурса и, впоследствии, признать победителем Конкурса участника с предложением, превышающем стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками Конкурса (пункт 78 Правил).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 4 Правил конкурс проводится на основе принципов добросовестной конкуренции.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4. участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе

предложений.

Кроме того, представленный в части III раздела 3 Конкурсной документации Перечень дополнительных работ и услуг насчитывает 2 (две) позиции, на сумму 587 000,00 рублей.

Работы, выполняемые для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома:

1. проведение технического обслуживания электронных систем на объекте (Автоматическая система учета водопотребления, Автоматическая система учета теплотребления, Домофонный комплекс Цифрал Интел) с периодичностью выполнения работ - 1 раз в год, годовой платой - 297 000, 00 рублей и стоимостью на 1 кв. метр общей площади - 1,9 рублей в месяц;
2. работы при проведении технического обслуживания систем ДУ и ППА на объекте с периодичностью выполнения работ - 1 раз в год, годовой платой - 300 000, 00 рублей и стоимостью на 1 кв. метр общей площади - 1,10 рублей в месяц.

Установление в Конкурсной документации столь ограниченного и легкодостижимого перечня работ и услуг неизбежно приведет к ситуации, когда любой участник конкурса будет в состоянии подать максимальное предложение, в соответствии с требованиями Конкурсной документации. Такой подход к отбору победителя конкурса полностью устраняет конкуренцию между участниками, сводя процедуру торгов к отбору победителя на основе первенства поданной заявки, что, в свою очередь, является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции и принципов добросовестной конкуренции, установленных подпунктом 2 пункта 4 Правил.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия установила, что Организатором торгов неправомерно проведена процедура определения победителя Конкурса.

Таким образом, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной в части довода относительно нарушения Организатором торгов порядка проведения Конкурса.

2. В пункте 1.1. части III раздела 3 Конкурсной документации установлена дополнительная работа по проведению технического обслуживания электронных систем на объекте (Автоматическая система учета водопотребления, Автоматическая система учета теплотребления, Домофонный комплекс Цифрал Интел) с периодичностью выполнения работ - 1 раз в год, годовой платой - 297 000, 00 рублей и стоимостью на 1 кв. метр общей площади - 1,9 рублей в месяц.

Вместе с тем, в ходе заседания Комиссии Организатор торгов пояснил, что была допущена техническая ошибка и в Конкурсной документации было указано неверное число - 1,9 рублей в месяц вместо 1,19 рублей в месяц.

Таким образом, Комиссия установила в действиях Организатора торгов нарушение пункта 41 Правил, выразившееся в указании недостоверной информации относительно объекта Конкурса.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса

обоснованной в части довода относительно неправильного указания Организатором торгов стоимости общей площади на 1 кв. метр при расчете годовой платы.

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

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 2 пункта 4, пунктов 76, подпункта 4(1) пункта 41 Правил, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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