



**Дело № 03т-17**

**Организатор конкурса (конкурсная комиссия):**

**Администрация МО «Савинское»**

164288, Архангельская область,  
Плесецкий район, п. Савинский,  
ул. Цементников, д. 8

**Заявитель:**

**ООО «Комгаз»**

164288, Архангельская область,  
Плесецкий район, п. Савинский,  
ул. Октябрьская, д. 5, помещение № 8

**РЕШЕНИЕ**

**15 марта 2017 года  
г. Архангельск**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель	- Бугаев Д.В.	Руководитель Архангельского УФАС России
Член комиссии	- Нестеренко Е.В.	Начальник отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	- Шахов А.Ю.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	- Емельянова Г.С.	Ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ООО «Комгаз» в присутствии представителей: от администрации МО «Савинское» – <...>, <...>; от ООО «Комгаз» – <...>; от ООО «УК Комфорт» – <...>; от ООО «Профсервис» – <...>, <...>

### **УСТАНОВИЛА:**

22.02.2017 в Архангельское УФАС России поступила жалоба ООО «Комгаз» на действия организатора конкурса (конкурсной комиссии) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории МО «Савинское» (извещение № 170117/0161749/01).

Содержание жалобы:

Как указал заявитель, в нарушение пункта 6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, отдельные многоквартирные дома, объединенные в один лот, расположены не на граничащих между собой земельных участках.

Конкурсная документация по проведению конкурса не содержит сведений, характеризующих объекты конкурса, состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в полном объеме.

В нарушение подпункта 4(1) пункта 41 Правил, в конкурсной документации не определен объем, а в отдельных случаях периодичность выполнения дополнительных работ и услуг.

Кроме того, по мнению заявителя, организатором торгов нарушен порядок определения победителя конкурса.

Администрация МО «Савинское» не согласилась с жалобой, указав, что при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по извещению № 170117/0161749/01 не были совершены действия, которые привели или могли бы привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Конкурс был проведен исходя из основных его принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления

коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

ООО «УК Комфорт» поддержало позицию ООО «Комгаз».

ООО «Профсервис» поддержало позицию администрации МО «Савинское».

Жалоба рассмотрена с учетом следующего.

17 января 2017 года на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение № 170117/0161749/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории МО «Савинское».

Организатор конкурса – администрация МО «Савинское».

Предмет конкурса – право заключения договоров управления многоквартирными домами по двум лотам.

Лот № 1 составляют многоквартирные дома, расположенные по адресам: поселок Савинский, Плесецкого района, Архангельской области: по улице Цементников, дома 1,3,5,7,11,13,15,17; по улице 40 лет Победы, дома 1,2,3,4,8,10,11,12,15; по улице Октябрьская, дома 2,8,10,12,14,16,18; по улице Герцена, дома 1,2; по улице Горького, дома 16,18,20; по улице Дачная, дома 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,12; по улице Есенина, дома 1,3,5,7,9; по улице Заводская, дома 1,2,3,4,6,7,9; по улице Маяковского, дома 1,3,5,6,7,8,9,10,11,13; по улице Мира, дом 5а; по улице Молодежная, дома 1,6,10,20; по улице Набережная, дом 4а, по улице Пионерская, дома 3,5; по улице Пушкина, дом 6; по улице Северная, дома 5,10; по улице Спортивная, дома 2,4,10,17; по улице Центральная, дома 15,17,19,21,23; по улице Чернышевского, дома 4,8; по улице 9 Мая, дома 1,1а,16,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,16.

Лот № 2 составляют многоквартирные дома, расположенные по адресам: поселок Савинский, Плесецкого района, Архангельской области: по улице 40 лет Победы, дома 19,21,23; по улице Октябрьская, дома 1,5,7,9,11,13,15,17,19,22; по переулку Российский, дома 1,2,5,7,7а; по улице Дружбы, дома 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,16; по улице Коммунальная, дома 10,12,13,18; по улице Лесная, дома 1,1а,3,4,5,6,8,11,15; по улице Матвея Нечаева, дома 1,2,3,4,5,6,7,8,9; по улице Осипа Палкина, дома 1,2,2а,3,4,5,6,7,8; по улице Первомайская, дома 3,4,7,8,9,9а,10,12,14,15,16; по улице Семена Дьякова, дома 1,2,3,5,6,7,10,13,14; по улице Степана Полозова, дома 3а,4,8,10,12,14; по улице Федора Фомина, дом 6; по улице Юбилейная, дома 1,6,7,8,9,10,11,13,16,17,18,19,21,22,23, 24,25,26,27,28,29,30,31,32; по улице Якова Огаркова, дома 1,4,6,13; по улице 60 лет Октября, дом 8; поселок Река Емца, улица Набережная, дом 15.

Организатором торгов были определены следующие сроки проведения конкурса:

Дата начала подачи заявок на участие в конкурсе: 17 января 2017 года.

Дата и время окончания подачи заявок на участие в конкурсе: прием заявок прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: 17 февраля 2017 года в 12 часов 00 минут.

Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 17 февраля 2017 года в 13 часов 00 минут.

Дата и время проведения конкурса: 17 февраля 2017 года в 15 часов 00 минут.

Как следует из протоколов конкурса № 1 от 17.02.2017 соответствующие заявки на участие в конкурсе по лоту № 1 и лоту № 2 подали ООО «Комгаз», ООО «Поморье», ООО «УК Комфорт», ООО «Профсервис».

Согласно протоколам конкурса № 2 от 17.02.2017 все претенденты, подавшие заявки по лоту № 1 и лоту № 2, были допущены к участию в конкурсе.

В соответствии с протоколами конкурса № 3 от 17.02.2017 победителем конкурса по лоту № 1 и лоту № 2 было признано ООО «Профсервис».

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

Пунктом 6 Правил предусмотрено, что конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Как следует из конкурсной документации, размещенной на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирных домов, вошедших в лот № 1 и в лот № 2 открытого конкурса, в обоих случаях не превышает 100 000 кв. м.

Учитывая изложенное, а также то обстоятельство, что все многоквартирные дома, включенные в лот № 1 и в лот № 2, компактно расположены в границах одного населенного пункта, которым является п. Савинский (рассмотрен топографический план поселка), требования пункта 6 Правил в данном случае не нарушены.

В соответствии с пунктом 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)

Как следует из подпункта 3 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, при проведении конкурса по извещению № 170117/0161749/01 оно не содержало всю необходимую информацию относительно характеристики объектов конкурса (по лоту № 1 и лоту № 2 указаны только адреса многоквартирных домов), что свидетельствует о несоблюдении вышеназванных требований.

Довод администрации МО «Савинское» о том, что при формировании извещения № 170117/0161749/01 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) технически было невозможно в графе «Характеристики объекта конкурса» разместить информацию в полном объеме, не отменяет положений подпункта 3 пункта 38 Правил.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 – акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

В данной ситуации конкурсная документация таких актов не содержит.

Как указала администрация МО «Савинское», разместить файлы, содержащие акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было технически невозможно. Соответствующие акты имелись в конкурсной документации на бумажном носителе.

Однако, при рассмотрении материалов, представленных организатором торгов, было установлено, что у администрации МО «Савинское» имеются иные акты – акты готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях на 2016-2017 годы, которые не являются равнозначными. При этом, указанные акты имеются не по всем многоквартирным домам, включенным в лот № 1 и лот № 2 конкурса.

Вышеизложенное свидетельствует о нарушении администрацией МО «Савинское» требований подпункта 1 пункта 41 Правил.

Вместе с тем, несоблюдение названных требований пунктов 38 и 41 Правил не привело к объективным препятствиям для ООО «Комгаз» в подаче заявки на участие в открытом конкурсе. Так, общество подало соответствующую заявку по лоту № 1 и лоту № 2, было допущено к участию в конкурсе и фактически приняло в

нем участие.

Необходимо также отметить, что конкурсной документацией (информационная карта конкурса) была предусмотрена возможность осмотра выставленных на конкурс многоквартирных домов (информационная карта конкурса). Такой возможностью, в частности, воспользовался один из участников конкурса – ООО «Профсервис».

Как следует из подпункта 4(1) пункта 41 Правил, в конкурсной документации должен быть 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.

При этом, постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 29 из Правил исключено приложение № 3, которое содержало форму перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

Таким образом, организатор торгов самостоятельно определяет форму данного перечня, в том числе в той части, как определить периодичность какой-либо дополнительной работы или услуги и как определить их объем.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирных домов по лоту № 1 и лоту № 2, утвержденный администрацией МО «Савинское», в каждом случае содержит указание на периодичность.

Администрация МО «Савинское» также пояснила, что объем каждой дополнительной работы и услуги был выражен в денежной форме.

Данные условия были одинаковы для всех участников открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории МО «Савинское». Каждый участник, в том числе ООО «Комгаз», воспользовался данным перечнем и представил соответствующее предложение организатору торгов.

Учитывая изложенное, права ООО «Комгаз» и иных участников конкурса в рассматриваемой ситуации не нарушены.

Пунктом 75 Правил установлено, что 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 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.

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 (пункт 77 Правил).

Согласно пункту 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.

В рассматриваемом случае каждым из участников конкурса было представлено предложение по перечню дополнительных работ и услуг, а также их стоимости. Общая стоимость предложенных участниками конкурса дополнительных работ и услуг по лоту № 1 и лоту № 2 указана в протоколах конкурса № 3 от 17.02.2017.

Комиссия Архангельского УФАС России отмечает, что участниками конкурса не была выдержана разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в



отношении каждого объекта конкурса, вошедшего в лот (не должна превышать 20 процентов), которая предусмотрена пунктом 77 Правил. Однако, это в равной степени имеет отношение к каждому из участников конкурса, представившему свое предложение, исходя из установленного организатором конкурса расчета перечня дополнительных работ и услуг, а также с учетом того, как сформированы лоты. Таким образом, преимущественных условий для какого-либо участника конкурса создано не было.

Вместе с тем, при определении победителя конкурса по лоту № 1 и лоту № 2 конкурсной комиссией были допущены существенные нарушения.

Как уже указывалось ранее, согласно пункту 76 Правил при проведении конкурса его участники 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 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).

Из анализа вышеизложенных требований следует, что победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наибольшую общую стоимость дополнительных работ и услуг, которая должна быть составлена в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Согласно протоколам конкурса № 3 от 17.02.2017 победителем конкурса по лоту № 1 и лоту № 2 конкурсной комиссией было признано ООО «Профсервис», предложившее общую стоимость дополнительных работ и услуг: по лоту № 1 – 5 760 113 руб. 78 коп., по лоту № 2 – 2 371 668 руб. 79 коп.

При этом, в перечне дополнительных работ и услуг по лоту № 1 и лоту № 2, утвержденном организатором конкурса, общая стоимость данных работ и услуг в каждом случае составляет 2 330 443 руб. 95 коп.

Таким образом, ООО «Профсервис» по лоту № 1 и лоту № 2 конкурса предложило общую стоимость дополнительных работ и услуг, превышающую стоимость таких работ и услуг, установленную организатором конкурса, притом что превысить эту стоимость было невозможно, поскольку увеличение стоимости дополнительных работ и услуг означает расширение их перечня, который определен в конкурсной документации, что не предусмотрено Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (аналогичная позиция изложена арбитражными судами при рассмотрении дела № А26-1205/2016).

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что при определении победителя

по лоту № 1 и лоту № 2 конкурсной комиссией были нарушены требования пунктов 76, 78 Правил.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Комгаз» обоснованной.
2. Признать организатора конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории МО «Савинское» (извещение № 170117/0161749/01) нарушившим требования подпункта 3 пункта 38, подпункта 1 пункта 41 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.
3. Признать конкурсную комиссию по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории МО «Савинское» (извещение № 170117/0161749/01) нарушившей требования пунктов 76, 78 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.
4. Выдать конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории МО «Савинское» (извещение № 170117/0161749/01) предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно: отменить протоколы конкурса № 3 от 17.02.2017 по лоту № 1 и лоту № 2, провести процедуру конкурса, предусмотренную разделом VIII 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, по лоту № 1 и лоту № 2 вновь.
5. Установить срок исполнения предписания до 01 мая 2017 года. Сообщить об исполнении предписания в тот же срок.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

**Председатель Комиссии**  
**Д.В. Бугаев**

**Члены Комиссии**  
**Е.В. Нестеренко**

**А.Ю. Шахов**

**Г.С. Емельянова**