

1. 1. ООО «РЭУ МЖК «Зеленоград»

1244482, Москва, г. Зеленоград, корп. 528, пом. 12

2. 2. Управа района Савелки города

3. Москвы

124482, Москва, г. Зеленоград, корп. 311

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-65/77-15 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.01.2015 г. Москва

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

рассмотрев жалобу ООО «РЭУ МЖК «Зеленоград» на действия организатора
торгов - Управы района Савелки города Москвы при проведении открытого
конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по
адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корпус 534 (извещение № 271114/6924273/01), 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 ООО «РЭУ МЖК «Зеленоград»
(далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Управы района Савелки
города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого
конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по
адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корпус 534 (извещение № 271114/6924273/01)
(далее — Конкурс).

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны
Организатора торгов выразилось в следующем:

1. в отсутствие в Конкурсной документации состава общего имущества
многоквартирного дома;
2. в отсутствии в Конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме.

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).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 31.07.2014 размещено извещение о проведении Конкурса.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса от 27.11.2014 дата окончания подачи заявок — 29.12.2014, дата подведения итогов - 30.12.2014.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе от 30.12.2014 № 271114/6924273/01 Конкурсной комиссией принято решение о допуске к участию в Конкурсе следующих участников: ООО Группа Компаний «ДОС», ООО «РЭУ МЖК «Зеленоград». Победителем Конкурса признано ООО Группа Компаний «ДОС», почтовый адрес: 123060, г. Москва, 1-й Волоколамский пр-д, д. 11, корп. 2 1. В соответствии с доводами Заявителя, в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) проект договора управления многоквартирного дома должен содержать приложения, включающие список технической документации на многоквартирный дом. Однако, проект договора, утвержденный Конкурсной документацией, данные сведения не содержит. Комиссия, изучив представленные документы установила следующее.

Согласно подпункту 16 пункта 41 Порядка проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок

внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Изучив Конкурсную документацию, Комиссия установила, частью II Конкурсной документации утвержден Примерный договор управления многоквартирным домом. Приложением 1 к Примерному договору управления является состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме. Однако, сведения относительно состава и состояние общего имущества в Многоквартирном доме в данном приложении отсутствуют.

Таким образом, Комиссия установила, что действия Организатора торгов по утверждению Конкурсной документации без надлежаще оформленного состава и состояния общего имущества в многоквартирном доме противоречат подпункту 16 пункта 41 Порядка проведения конкурса и части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, Комиссия признает довод Заявителя об отсутствии в Конкурсной документации состава общего имущества многоквартирного дома обоснованным.

2. Согласно доводу Заявителя, сумма дополнительных работ и услуг, озвученная участником ООО Группа Компаний «ДОС» и указанная в итоговом протоколе, не соответствует. При этом, Заявитель утверждает, что в Конкурсной документации отсутствует перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по причине чего предложение участника по стоимости дополнительных работ и услуг не может быть объективно оценено.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

Согласно пункту 76 правил, утвержденных Постановлением Правительства № 75, 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 5 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.

В соответствии с протоколом от 30.12.2014 № 3 участником Конкурса ООО Группа Компаний «ДОС» предложена стоимость дополнительных работ и услуг в размере 999 999 999 999 999 руб. 00 коп.

Комиссия установила, что Конкурсной документацией не установлен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании изложенного, Комиссия пришла к выводу, что не включение в Конкурсную документацию перечня дополнительных работ и их стоимость, может привести к самостоятельному определению участниками Конкурса перечня дополнительных работ, которые впоследствии могут не соответствовать потребностям собственников многоквартирного дома, а также к несопоставимости стоимости дополнительных работ и услуг, с их фактической стоимостью.

Постановлением Правительства № 75 не запрещено установление перечня

дополнительных работ и услуг в Конкурсной документации. Отсутствие в правилах проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства № 75, требования об установлении перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, их стоимость, не лишает организатора Конкурса самостоятельно определить и включить в условия Конкурсной документации данное требование в соответствии с предметом закупки и собственными потребностями.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу, что не включение в Конкурсную документацию перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, их стоимость, ведет к нарушению Порядка проведения конкурса, а также к неправомерному определению победителя Конкурса.

На основании вышеизложенного, Комиссия признает довод Заявителя об отсутствии в Конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме обоснованным.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 16 пункта 41, пункта 76 Порядка проведения конкурса, а также части 3 статьи 162 ЖК РФ.
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.