

## РЕШЕНИЕ

по жалобе №15-01-18.1-03/9

27. января 2015г.

Волгоград

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

Председателя комиссии: **Бурба В.В.** - заместитель руководителя, начальник отдела контроля органов власти;

Членов комиссии: **Ячменеовой О.И.** – заместителя начальника отдела контроля органов власти;

**Лосевской Е.В.** – главного государственного инспектора отдела контроля органов власти;

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «ТЭРА» (далее - Заявитель) на действия конкурсной комиссии, организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а (лот №1).

Извещение №101214/4386041/01 размещено на сайте: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

### УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 16 января 2015 года поступила жалоба ООО «ТЭРА» на действия конкурсной комиссии, организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а (лот №1). (далее - открытый конкурс).

Жалоба Заявителем подана в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч.17 ст.18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных

нарушений.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№03-8/143 от 16.01.2015) направлено Заявителю 20 января 2015г. по электронной почте: [info@tera34.ru](mailto:info@tera34.ru) и организатору торгов, конкурсной комиссии 20 января 2015г. по электронной почте: [radm08@volgadmin.ru](mailto:radm08@volgadmin.ru), застройщику – ОАО «Синара-Девелопмент» по факсу: 47-74-62.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 23 января 2015 г. в 10 часов 00 минут и после объявленного перерыва 27 января 2015 г. в 9 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Чеботарева Е.А. – представитель ООО «ТЭРА» по доверенности №1 от 18.06.2014; Саганова Л.А. – представитель Администрации Советского района Волгограда по доверенности №01-53/5 от 26.01.2015; Жиркова А.А. – представитель Администрации Советского района Волгограда по доверенности №01-5329 от 07.10.2013; Троицкая А.Н. – представитель ООО «МУК г. Волгограда» (победитель открытого конкурса) по доверенности б/н от 12.12.2014; Пономарева А.В. – представитель застройщика ОАО «Синара-Девелопмент» по доверенности №СД/15/19 от 22.01.2015.

Торги – открытый конкурс лот №1- по отбору управляющих организаций на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а (лот №1) (далее – открытый конкурс).

Организатором открытого является Администрация Советского района Волгограда (далее – организатор торгов).

Многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а введены в эксплуатацию 14 ноября 2014г. (разрешения на ввод №RU34301000-113/06/14 и №RU34301000-114/06/14).

1 сентября 2014г. между управляющей организацией ООО «ТЭРА» и застройщиком ОАО «Синара-Девелопмент» в порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ заключен договор №СД-956/14-11-8 на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а (далее - договор №СД-956/14-11-8).

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а установлены Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района Волгограда утверждена Главой администрации Советского района Волгограда Гребенниковым А.Н. (далее – конкурсная документация).

Состав комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих

организаций для управления многоквартирными домами в Советском районе Волгограда утвержден Постановлением Главы Администрации Советского района Гребенниковым А.Н. от 16.10. 2013 №605 ( с изменениями от 12.02.2014).

В заседание Комиссии представителем организатора торгов представлено Постановление от 12.01.2015 №6 «Об утверждении состава комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в Советском районе Волгограда».

Извещение №101214/4386041/01 о проведении торгов размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Согласно Протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, д. 8а, д. 10а (лот №1) от 13 января 2015г. на участие в открытом конкурсе поданы три заявки: ООО «МУК», ООО «ТЭРА» и ООО «Преобразование ТЗР». Указанный протокол подписан членами комиссии, секретарем комиссии и председателем комиссии – Кузнецовым С.Ю.

По результатам рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе конкурсной комиссией принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе ООО «Преобразование ТЗР» (Протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 14.01.2015). Решения о допуске ООО «МУК» и ООО «ТЭРА» к участию в конкурсе Протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 14.01.2015 не содержит.

Согласно п. 5,6 Протокола заседания конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 14.01.2015, победителем конкурса по лоту №1 признан участник - ООО «МУК г. Волгограда» с предложением наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг – 2 200 000 руб. 00 коп.

Победителем конкурса предложен следующий перечень дополнительных работ и услуг: 1. Высадка деревьев, кустарников, цветов стоимостью – 500 000 руб. 00 коп. в год; 2. Устройство видеонаблюдения – 700 000 руб. 00 коп. в год; 3. Установка общедомовых фильтров очистки воды – 1 000 000 руб. 00 коп. в год (п. 7 Протокола заседания конкурсной комиссии).

Участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, признан участник конкурса: по лоту №1 – ООО «УК «ТЭРА» (п. 8 Протокола заседания конкурсной комиссии).

Обжалуемые действия организатора торгов – не соответствие заявок ООО «МУК» и ООО «Преобразование ТЗР» конкурсной документации, а именно разделу 6. Не производилась аудиозапись процедуры вскрытия конвертов, отсутствовал председатель конкурсной комиссии – Кузнецов С.Ю.

Обжалуемые действия конкурсной комиссии – нарушение порядка определения победителя открытого конкурса.

Представитель заявителя на заседании Комиссии поддержала доводы, изложенные в жалобе и в дополнении к жалобе. Пояснила, что приложенные к заявке документы ООО «МУК г. Волгограда» и ООО «Преобразование ТЗР» не заверены нотариально, что не соответствует разделу 6 конкурсной документации,

заявка ООО «МУК г. Волгограда» представлена в одном экземпляре. Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее – Правила проведения конкурса, Правила) не предусмотрены: представление заверенных копий документов приложенных к заявке и предоставление заявок в 2-х экземплярах. При проведении конкурсной комиссией процедуры вскрытия конвертов отсутствовал председатель комиссии и аудиозапись данной процедуры не производилась.

По мнению Заявителя, в процессе проведения конкурса конкурсной комиссией допущены нарушения п. 76 и п. 77. Так, ООО «МУК г. Волгограда» предложен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества, а именно: высадка деревьев и кустарников, установка светильников с датчиками движения и освещенности, установка общедомового фильтра очистки воды. При проведении конкурса представителем ООО «ТЭРА» высказаны замечания относительно того, что согласно проекта благоустройства деревья и кустарники высажены, указанные светильники смонтированы застройщиком. Победителем конкурса в предложенном перечне не указано на какую именно воду (горячую или холодную) будут установлены общедомовые фильтры очистки воды, данное обстоятельство имеет важное значение, в связи с тем, что застройщиком установлены общедомовые фильтры на холодное водоснабжение. Победителем торгов назван перечень дополнительных работ и услуг на оба дома, без разбивки по каждому объекту. Просит признать жалобу обоснованной.

Представитель победителя торгов – ООО «МУК г. Волгограда» пояснила, что перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества объектов торгов предлагался исходя из сведений закрепленных в конкурсной документации, утвержденной организатором торгов. Информацией о наличии деревьев и кустарников, светильников с датчиками движения и освещенности, частичной установки общедомовых фильтров очистки воды ООО «МУК г. Волгограда» не обладала.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе и дополнений к жалобе, пояснил, что, у организатора торгов отсутствует документация о благоустройстве и технических параметрах многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а. Конкурсная документация разрабатывалась исходя из технических паспортов (составлены по состоянию на 06.11.2014) на объекты открытого конкурса и осмотров данных многоквартирных домов. Аудиозапись процедуры вскрытия конвертов не велась. Просит признать жалобу необоснованной, полагает, что допущенные нарушения при проведении торгов являются не существенными.

Представитель застройщика ОАО «Синара-Девелопмент» пояснил, после ввода многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а в эксплуатацию – 14.11.2014 вся имеющееся документация на данные дома передана управляющей компании ООО «ТЭРА».

***Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к***

## **СЛЕДУЮЩИМ ВЫВОДАМ.**

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ 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.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 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.

Организатором конкурса является Администрация Советского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007г. №2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждении мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Согласно п. 2.3.6 Положения об Администрации Советского района Волгограда, утв. Решением Волгоградской городской Думы от 24 декабря 2010 г. N 40/1252 к полномочиям Администрации относится: организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1. Порядок подачи заявок на участие в конкурсе предусмотрен [разделом IV](#) Правил. Согласно [пункту 52](#) Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по [форме](#), предусмотренной приложением N 4 к Правилам.

[Пунктом 53](#) Правил установлен исчерпывающий перечень документов и сведений, которые претендент на участие в конкурсе обязан предоставить в составе своей конкурсной заявки.

Организатором торгов в последнем абзаце раздела 6 «Форма заявки на участие в конкурсе и инструкция по ее заполнению» установлено требование о предоставлении заверенных нотариально копии документов в составе заявки. Согласно Приложению №6 к конкурсной документации «Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе» заявка на участие в конкурсе предоставляется организатору конкурса в закрытом виде в двух экземплярах в установленные им сроки и время приема.

Пунктами 52 (Приложение №4 к Правилам) и 53 Правил не предусмотрено предоставление претендентом заверенных нотариально копий документов в составе заявки и предоставление заявки в двух экземплярах, в связи, с чем

установление указанных требований в последнем абзаце раздела 6 «Форма заявки на участие в конкурсе и инструкция по ее заполнению» и п. 1 инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе (Приложение №6 к конкурсной документации) неправомерно.

2. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и видеозапись процедуры вскрытия (п. 66 Правил проведения открытого конкурса).

Комиссией УФАС по Волгоградской области в рамках перерыва в рассмотрении жалобы организатору торгов предлагалось представить аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. В заседание Комиссии аудиозапись представлена не была ввиду ее отсутствия. Представителем даны пояснения о том, что при проведении конкурсной комиссией процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, д. 8а, д. 10а (лот №1) 13 января 2015г. аудиозапись не велась.

Таким образом, доводы заявителя о несоблюдении организатором торгов процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе п. 66 Правил правомерны.

3. Согласно п.п.5 п.38 Правил в извещении о проведении конкурса, в том числе, указывается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

В [пункте 2](#) Правил дано определение понятия "размера платы за содержание и ремонт жилого помещения" - это плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Там же указано, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с [подпунктом 4 пункта 41](#) Правил перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в [МИНИМАЛЬНОМ перечне](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно [приложению N 2](#). При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную

стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Исходя из пояснений заявителя, следует, что вся техническая документация, содержащая такие сведения как: сведения об инженерном оборудовании, о сетях и т.п.; документация о степени благоустройства территории, площадок и т.п. передана застройщиком управляющей организации ООО «ТЭРА». Данная документация по настоящее время находится в управляющей компании. Также из пояснений представителей организатора торгов следует, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирных домов, являющихся объектами конкурса и перечень обязательных работ и услуг установлены без учета документации, в которой содержится информация о благоустройстве, конструктивных и технических параметрах многоквартирных домов № 8а, 10а по ул. Малиновского, г. Волгоград.

Комиссия, проанализировав конкурсную документацию, а именно: Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме, являющегося объектами конкурса и представленную техническую документацию и документацию о степени благоустройства приходит к выводу о том, что организатор конкурса при формировании данного перечня не учел уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры многоквартирных домов: № 8а, 10а по ул. Малиновского, г. Волгоград, вследствие чего размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором торгов не обоснованны.

Таким образом, организатором торгов - Администрацией Советского района не соблюдены п.п.5 п.38 и [подпунктом 4 пункта 41](#) Правил.

4.Разделом VIII Правил №75 установлен порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, порядок определения победителя конкурса установлен пунктами 76-79 указанных Правил.

В соответствии с п.76 Правил №75 участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг. В случае если после трехкратного 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 настоящих Правил участник называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг (п.77. Правил №75).

В случае если указанная общая стоимость меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса (п.78 Правил №75).

Из системного анализа указанных норм следует, что победителем конкурса признается участник конкурса предложивший выполнить наибольший по стоимости объем дополнительных работ и услуг, направленных на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс. При этом победителем указывается объем дополнительных работ и услуг (количество, периодичность) и стоимость каждой работы, услуги.

Выявленные несоответствия в конкурсной документации, в перечне работ и услуг технической документации и документации о степени благоустройства свидетельствует о том, что перечень дополнительных работ и услуг озвученный победителем торгов (высадка деревьев и кустарников, установка светильников с датчиками движения и освещенности, установка общедомового фильтра очистки воды) сформирован в отсутствии достоверной информации о состоянии, степени благоустройства объектов конкурса.

Таким образом, указанные обстоятельства фактически не позволили участникам конкурса в условиях конкуренции осуществить выбор тех дополнительных работ и услуг, которые участники готовы были выполнить по установленным расценкам и минимальному перечню.

Таким образом, конкурсной комиссией в нарушение пункта 78 Правил №75 победителем открытого конкурса по лотам №1 признан участник - ООО «МУК г. Волгограда», который предложил наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг, при этом, поименовал объем работ и услуг, которые выполнены застройщиком и не могут быть отнесены к дополнительным работам и услугам.

В соответствии с ч. 20 ст. 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ТЭРА» на действия организатора торгов, конкурсной комиссии, организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а (лот №1), обоснованной.
2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Советского



района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а (лот №1), п.п. 5 п. 38 и п. 44, п. 66 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

3. Признать конкурсную комиссию Администрации Советского района Волгограда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а (лот №1), нарушившей пункт 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 N 75.

4. Выдать организатору торгов – Администрации Советского района Волгограда обязательное для исполнения предписание об аннулировании открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Малиновского, 8а, 10а (лот №1), в течение 5 рабочих дней со дня получения предписания.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Волгоградской области.