

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ**

**ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

414000, г. Астрахань, ул. Шаумяна, 47, а/я 267, тел (851-2) 39-05-80 e-mail:  
to30@fas.gov.ru

**РЕШЕНИЕ №29-НТ-04-17**

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

27 апреля 2017 г. г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», созданная приказом руководителя Астраханского УФАС России (далее также — Управление) от 27.01.2015 №31-п (далее – Комиссия), в составе:

**председатель комиссии:**

<...> - заместитель руководителя-начальник отдела товарных рынков и естественных монополий Управления;

**члены комиссии:**

<...> – начальник отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела товарных рынков и естественных монополий Управления,

в присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Ключ» <...> (доверенность от 17.04.2017 №3),

в присутствии представителей администрации Советского района г.Астрахани <...>(доверенность от 25.04.2017 № б/н) и <...> (доверенность от 25.04.2017 № б/н),

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Ключ» (414004, г. Астрахань, ул. С. Перовской, д. 84, кв. 14) на действия организатора конкурса – администрации Советского района г.Астрахани (юридический адрес: 414024, г.Астрахань, ул. Набережная Приволжского Затона, д. 13, корп. 2) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления

многоквартирным домом по следующим адресам (далее – открытый конкурс):

- г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 1 (лот 21/1);
- г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 2 (лот 21/2);

г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 3 (лот 21/3)

(опубликованное извещение на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) под № 090317/5809350/02), на основании ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Астраханское УФАС России 19.04.2017 поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Ключ» (далее – Заявитель) на действия конкурсной комиссии организатора торгов – Администрация Советского района г. Астрахани (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по следующим адресам:

- г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 1 (лот 21/1);
- г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 2 (лот 21/2);
- г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 3 (лот 21/3) (опубликованное извещение на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) под № 090317/5809350/02) (далее соответственно – открытый конкурс).

**Уведомлением Астраханского УФАС России от 21.04.2017 № 04/2940-АМ рассмотрение жалобы было назначено на 26.04.2017 в 09 час. 30 мин.**

**В назначенный день на рассмотрение жалобы явились представители Организатора торгов и Заявителя. Однако в ходе рассмотрения Комиссией было объявлено о перерыве в связи с необходимостью представления Организатором торгов соответствующих документов до 27.04.2017 10 час. 30 мин.**

В назначенный день на рассмотрение жалобы в Управление прибыли представители Организатора торгов и Заявителя.

**По мнению Заявителя, Организатором торгов был нарушен порядок организации и проведения открытого конкурса.**

Представитель Организатора конкурса возражал против жалобы Заявителя, указав, что действия, совершенные Организатором торгов при организации и проведении Конкурсов, соответствуют требованиям нормативных правовых актов.

Комиссия, заслушав представителей сторон, а также изучив документы, представленные сторонами, установила следующее.

Часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) возлагает на орган местного самоуправления обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в

многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК 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 названной статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждён Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее – Порядок проведения конкурса).

Постановлением администрации г.Астрахани от 29.05.2012 №4437 функции организатора конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Советского района г.Астрахани, возложены на администрацию Советского района г.Астрахани.

09.03.2017 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) было опубликовано извещение № 090317/5809350/02 о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по следующим адресам:

- г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 1 (лот 21/1);
- г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 2 (лот 21/2);
- г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 3 (лот 21/3)

и конкурсная документация для проведения (далее – конкурсная документация).

Согласно пункту 74 Порядка проведения конкурса в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

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 (пункт 75 Порядка проведения конкурса).

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 Порядка проведения конкурса.

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 (пункт 76 Порядка проведения конкурса).

В соответствии с пунктом 77 Порядка проведения конкурса 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 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 Порядка проведения конкурса).

Иных оснований для признания участника победителем Порядка проведения конкурса не предусматривает.

При этом конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования 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; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения (пункт 4 Порядка проведения конкурса).

Как установлено Комиссией, а также подтверждается материалами дела (протоколы № вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории МО «Город Астрахань» (регистрационный номер <...> ) №1 от 10.04.2017 по лотам № 1, №2, №3), на участие в Конкурсе было подано 8 заявок:

1. ООО УК «Рыбацкое» (г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 3, кв. 301);
2. ООО «УК «Уют-Сервис» (г. Астрахань, ул. Баумана, д. 9, пом. 44);
3. ООО УК «Экском 5» (г. Астрахань, ул. Звездная, д. 9, к. 1, литер А, пом. 097);
4. ООО ПКФ «Гранд Сервис» (г. Астрахань, ул. Звездная, д. 5, кв. 38);
5. ООО «Комплекс-А» (г. Астрахань, ул. Звездная, д. 5, корп. 1, кв. 50);
6. ООО УК «Кубанский-С» (г. Астрахань, ул. Кубанская, 72 «В»);
7. ООО «УК «Спутник» (г. Астрахань, ул. Красная Набережная, д. 171 (1 этаж));
8. ООО «УК «Ключ» (414004, г. Астрахань, ул. С. Перовской, д. 84, кв. 14).

Согласно протоколам рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории МО «Город Астрахань» (регистрационный номер <...> ) №2 от 13.04.2017 по лотам № 1, №2, №3 ООО УК «Рыбацкое», ООО ПКФ «Гранд Сервис» и ООО «УК «Спутник» конкурсной комиссией по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Советского района города Астрахани, созданной постановлением администрации МО «Город Астрахань» от 28.05.2015 № 3377 (далее — конкурсная комиссия), было правомерно отказано в допуске к участию в конкурсе по основаниям, указанным в таких протоколах.

В день проведения Конкурса (14.04.2017) присутствовали следующие участники данных торгов:

- ООО ПКФ «Гранд Сервис» (г. Астрахань, ул. Звездная, д. 5, кв. 38);
- ООО «УК «Ключ» (414004, г. Астрахань, ул. С. Перовской, д. 84, кв. 14);
- ООО УК «Кубанский-С» (г. Астрахань, ул. Кубанская, 72 «В»);
- ООО «УК «Уют-Сервис» (г. Астрахань, ул. Баумана, д. 9, пом. 44);
- ООО «Комплекс-А» (г. Астрахань, ул. Звездная, д. 5, корп. 1, кв. 50).

Разделами «Техническая документация к лоту № 1/21», «Техническая документация к лоту № 2/21» и «Техническая документация к лоту № 3/21» Части III «Техническая часть» к конкурсной документации определены виды дополнительных работ и услуг и их стоимость, в том числе их общая стоимость для каждого спорного многоквартирного дома в год.

Проведение торгов и действия конкурсной комиссии Организатора торгов были зафиксированы на аудиозаписи конкурсов (в материалах дела имеется).

Из аудиозаписи заседания конкурсной комиссии Комиссией установлено, что в процессе проведения конкурсов первым участником конкурса зарегистрировано ООО «УК «Уют-Сервис», в связи с чем данному участнику Организатором торгов было предложено первому сделать предложения в размере стоимости и видов дополнительных работ и услуг, установленных Организатором конкурса.

Остальными участниками Конкурса были так же сделаны предложения по стоимости и видов дополнительных работ и услуг.

Установив, что первым участником была предложена максимальная цена, предусмотренная конкурсной документацией, председатель конкурсной комиссии объявлял о невозможности внесения предложений другими участниками, в связи с чем победителем Конкурса по трем лотам было признано ООО «УК «Уют-Сервис» (протоколы конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории МО «Город Астрахань» (регистрационный номер <...> ) №3 от 14.04.2017 по лотам № 1, №2, №3).

Давая оценку процедуре проведения конкурса, Комиссия установила, что в нарушение пункта 78 Порядка проведения конкурса, конкурсная комиссия не предоставила возможность подачи остальным участникам торгов своих предложений, ссылаясь на то, что ООО «УК «Уют-Сервис» сделало максимально возможное предложение, и прекратила торги.

Данный вывод основан на представленных сторонами доказательствах.

Кроме того, Комиссией установлено, что вся процедура проведения Конкурса направлено на создание преимущественных условий участнику конкурса, которому предоставляется право первым сделать предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг, так как для победы ему достаточно назвать определенную организатором конкурса стоимость дополнительных работы и услуг.

Таким образом, действия Организатора торгов в процессе проведения Конкурса свидетельствуют об ограничении права участника, не являющегося первым и создание преимущественных условий для участника, подавшего заявку первым.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов.

Под конкуренцией в силу пункта 7 статьи 4 названного Закона понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Исследовав представленные сторонами доказательства, а также руководствуясь положениями пунктов 1, 2 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 17 Закона о защите конкуренции, пунктами 74 - 78 Порядка проведения конкурса, Комиссия приходит к выводу о том, что при проведении Конкурса Организатором торгов допущены нарушения процедуры проведения торгов в отсутствие предусмотренных законодательством оснований, повлиявшие на результат проведенных торгов.

Такие действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 7 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об

административных правонарушениях.

В соответствии с пунктом 2.1 части 1 статьи 33 Федерального закона от 24.07.2004 №125-ФЗ «О защите конкуренции» наличие нарушения законодательства о защите конкуренции и Параллельно проведением конкурсов в соответствии с требованиями Закона является основанием для вынесения Администрацией обязательного для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

На основании вышеизложенного, Комиссия

### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Ключ» на действия организатора конкурса – администрации Советского района г.Астрахани при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирным домом по следующему адресу: г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 1 (лот 21/1); г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 2 (лот 21/2); г. Астрахань, ул. 3-я Рыбацкая, 7а, корп. 3 (лот 21/3) голубайковское извещение на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) под № 090317/5809350/02) обоснованной.
2. Признать администрацию Советского района г.Астрахани, конкурсную комиссию по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Советского района города Астрахани нарушившими часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», пункты 76, 77 и 78 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.
3. Выдать администрации Советского района г.Астрахани, конкурсной комиссии по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Советского района города Астрахани предписание об устранении допущенного нарушения.
4. Передать материалы, собранные в ходе рассмотрения жалобы Заявителя, должностному лицу Астраханского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбудении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

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