



**Дело № 05т-17**

**Организатор конкурса (конкурсная комиссия):**

**Администрация МО «Савинское»**

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

**Заявитель:**

**ООО «УК Комфорт»**

164288, Архангельская область,  
Плесецкий район, п. Савинский,  
ул. Октябрьская, д. 5, помещение № 6

**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 «УК Комфорт» в присутствии представителей: от администрации МО «Савинское» – <...>, <...>; от ООО «Комгаз» – <...>; от ООО «УК Комфорт» – <...>; от ООО «Профсервис» – <...>, <...>

### **УСТАНОВИЛА:**

28.02.2017 в Архангельское УФАС России поступила жалоба ООО «УК Комфорт» 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:

По мнению заявителя, был нарушен порядок формирования лотов.

Заявитель также указал на то, что перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не соответствует требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (не определен объем, а в отдельных случаях периодичность выполнения дополнительных работ/услуг, отсутствует привязка дополнительной работы/услуги к многоквартирному дому).

Кроме того, как полагает заявитель, 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 «Комгаз» поддержало позицию ООО «УК Комфорт».

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.

При этом, комиссией Архангельского УФАС России установлено следующее.

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 «УК Комфорт» 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, как определить их объем, иные вопросы его составления.

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.

Условия, установленные в перечне дополнительных работ и услуг, 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 «УК Комфорт», воспользовался данным перечнем и представил соответствующее предложение организатору торгов.

Учитывая изложенное, права ООО «УК Комфорт» 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 «УК Комфорт» 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**