

1. ООО «Гермес-Финанс»  
125367, Москва, пр-д Врачебный, д. 10, оф. 1

2. Управа Таганского района г. Москвы  
109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 21

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-155/77-17 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.01.2017

Москва

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

от заявителя - ООО «Гермес-Финанс»

от заказчика - Управы Таганского района г. Москвы

рассмотрев жалобу ООО «Гермес-Финанс» (далее - Заявитель) на действия  
организатора торгов - Управы Таганского района г. Москвы (далее - Организатор  
торгов) при проведении торгов посредством открытого конкурса по отбору  
управляющей организации для управления многоквартирным домом,  
расположенным по адресу: г. Москва, Наставнический переулок, вл. 3 (реестровый  
№ 270716/5551974/01) (далее - Конкурс), 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 Заявителя на действия  
Организатора торгов при проведении Конкурса.

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

1) установлении положения Конкурсной документации, не соответствующего  
постановлению 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) в части проведения  
процедуры Конкурса;

2) отсутствии в перечне обязательных работ и услуг сведений об объемах  
выполняемых работ и услуг;

3) отсутствии в перечне дополнительных работ и услуг сведений об объемах  
выполняемых работ и услуг;

- 4) неверном указании площади помещений общего пользования в акте о состоянии общего имущества собственников;
- 5) установлении положения Конкурсной документации, не соответствующего Постановлению Правительства № 75 в части отказа от заключения договора с победителем Конкурса.

В соответствии с пунктом 1 части 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 - ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Постановлением Правительства № 75.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

29.07.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Официальный сайт) размещено Извещение о проведении Конкурса.

Согласно Извещению о проведении Конкурса дата окончания подачи заявок - 30.01.2017, дата подведения итогов - 03.02.2017.

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

1) По мнению Заявителя Организатор торгов неправоммерно установил положение Конкурсной документации, которое не соответствует Постановлению Правительства № 75, в части проведения процедуры Конкурса.

Согласно пункту 23.7 Конкурсной документации установлено, что 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. В случае если участник конкурса отказался выполнить указанные требования, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости

дополнительных работ и услуг. В указанном случае победитель конкурса определяется аналогично в порядке, установленном выше.

В ходе заседания Комиссия установила, что указанный пункт Конкурсной документации содержит толкование Организатора торгов положений Постановления Правительства № 75 в части порядка проведения процедуры Конкурса. При этом, суть пункта 23.7 Конкурсной документации не противоречит положениям Постановления Правительства № 75.

В силу указанного, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части неправомерного установления пункта 23.7 Конкурсной документации в нарушение положений Постановления Правительства № 75 необоснованным.

2) Кроме того, Заявитель указывает на отсутствие в перечне обязательных работ и услуг Конкурсной документации сведений об объемах выполняемых работ и услуг. В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Постановления Правительства № 75 проведения конкурса Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: 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. № 290, по форме согласно приложению № 2.

Таким образом, перечень обязательных работ и услуг должен включать в себя, в том числе объемы каждой из услуг, перечисленных в перечне. При этом, данный перечень Организатор торгов составляет в соответствии с формой, установленной Приложением № 2 Постановления Правительства № 75.

В ходе заседания Комиссия установила, что в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса, по адресу: Москва, Наставнический пер., вл. 3, отсутствуют объемы обязательных работ и услуг. Вместе с тем, Комиссия отмечает, что форма Приложения № 2 Постановления Правительства № 75, обязательная для применения Организатором торгов, не содержит ссылки на указание Организатором торгов объемов обязательных работ и услуг в перечне обязательных работ и услуг.

В связи с изложенным, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части отсутствия в перечне обязательных работ и услуг Конкурсной документации сведений об объемах выполняемых работ и услуг обоснованным.

При этом, пунктом 15 Извещения о проведении Конкурса, в соответствии с пунктом 51 Постановления Правительства № 75, предусмотрен осмотр объекта Конкурса. Кроме того, Заявителем не указано, по каким обязательным работам и услугам отсутствует объем и как это влияет на решение об участии в Конкурсе.

3) Следующим доводом жалобы Заявителя является отсутствие в перечне дополнительных работ и услуг сведений об объемах выполняемых работ и услуг. Согласно пояснениям сторон, указанный довод жалобы Заявителя уже рассмотрены на заседании комиссии Московского УФАС России 15.12.2016 (дело от 05.12.2016 № 1-00-2333/77-16).

На основании части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия прекращает рассмотрение довода жалобы Заявителя в

части отсутствия в перечне дополнительных работ и услуг сведений об объемах выполняемых работ и услуг.

4) Помимо этого, по мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов выразилось в неверном указании площади помещений общего пользования в акте о состоянии общего имущества собственников.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Постановления Правительства № 75 проведения Конкурса в извещении о проведении конкурса указывается информация, 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.

Между тем, согласно подпункту 1 пункта 41 Постановления Правительства № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе акт по форме согласно приложению № 1.

Из указанного следует, что Организатор торгов включает в состав Конкурсной документации акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса.

Изучив представленные на заседание документы, Комиссия установила следующее.

Заявитель утверждает, что в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса указано неверная квадратура помещений общего пользования - 5 121,64 м<sup>2</sup>. Однако, указанная квадратура подтверждается разрешением Комитета государственного строительного надзора г. Москвы на ввод объекта в эксплуатацию от 24.05.2016 № 77-202000-007277-2016.

Таким образом, Комиссия установила верность указания Организатором торгов площади помещений общего пользования в акте о состоянии общего имущества собственников.

Следовательно, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части неверного указания площади помещений общего пользования в акте о состоянии общего имущества собственников необоснованным.

5) Кроме это, Заявителем обжалуется установление положения Конкурсной документации, не соответствующего Постановлению Правительства № 75 в части отказа собственника от заключения договора с победителем Конкурса.

В соответствии с пунктом 15 Постановления Правительства № 75 при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным

бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Вместе с тем, на основании пункта 19 Постановления Правительства № 75 в случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным пунктом 15 Постановления Правительства № 75, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

Таким образом, в случае несоответствия участника Конкурса требованиям пункта 15 Постановления Правительства № 75, такой участник отстраняется от участия в Конкурсе на любом этапе его проведения Конкурсной комиссией.

По итогам документального анализа Комиссия установила, что на основании пункта 30.1 Конкурсной документации после определения победителя конкурса в срок, предусмотренный для заключения договора управления многоквартирным домом, собственник обязан отказаться от заключения договора с победителем конкурса, либо при уклонении победителя конкурса от заключения договора с претендентом, с которым заключается такой договор, в случае установления факта:

1) проведения ликвидации претендентов - юридических лиц или принятия арбитражным судом решения о признании претендентов - юридических лиц, индивидуальных предпринимателей банкротами и об открытии конкурсного производства;

2) приостановления деятельности указанных лиц в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) предоставления указанными лицами заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных пунктом 13 Конкурсной документации;

4) нахождения имущества указанных лиц под арестом, наложенным по решению суда, если на момент истечения срока заключения договора балансовая стоимость арестованного имущества превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов указанных лиц по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

5) наличия у претендента задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, при условии, что претендент не обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Кроме того, пунктом 39 Постановления Правительства № 75 установлено, что в

случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается. Следовательно, пунктами 19 и 39 Постановления Правительства № 75 регламентирован закрытый перечень ситуаций отказа и отстранения победителя конкурсной процедуры от заключения договора. При этом, Организатор торгов в нарушение пунктов 19 и 39 Постановления Правительства № 75 установил иной порядок отказа от заключения договора с победителем Конкурса. Таким образом, Комиссия решила признать довод жалобы Заявителя в части установления положения Конкурсной документации, не соответствующего Постановлению Правительства № 75 в части отказа от заключения договора с победителем Конкурса обоснованным. Исходя из вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса в части отказа от заключения договора с победителем Конкурса и отсутствия в перечне обязательных работ и услуг Конкурсной документации сведений об объемах выполняемых работ и услуг обоснованным, в части отсутствия в перечне дополнительных работ и услуг сведений об объемах выполняемых работ и услуг оставить без рассмотрения, в остальной части - необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения пунктов 19, 39 и подпункта 4 пункта 41 Постановления Правительства № 75.
3. Заказчику обязательное для исполнения предписание на исправление выявленных нарушений не выдавать, так как отсутствуют препятствия для участия Заявителя в Конкурсе

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