

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 2633**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 20.03.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – и.о. заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЗЕНИТ» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Железнодорожный Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 230115/3021619/01 (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 20.03.2015 и <...> (паспорт гражданина Российской Федерации); от Заявителя – <...>, по доверенности от 11.03.2015 № 48 и <...>, по доверенности от 11.03.2015 № 49, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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 – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов 23.01.2015 опубликовал на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) извещение о проведении Конкурса, однако не разместил Конкурсную документацию.

2. Первое предложение по стоимости дополнительных работ и услуг Организатор торгов предложил сделать участнику, заявка которого поступила первой, а не претенденту, признанному участником Конкурса, что по мнению Заявителя, нарушает требования пунктов 75, 76 Правил.

3. Организатор торгов 26.02.2015 приостановил процедуру проведения Конкурса, объявив перерыв до 15:45 02.03.2015. Несмотря на то, что троекратно объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг не было, Конкурсная комиссия потребовала от всех участников Конкурса представить перечни дополнительных работ и услуг в соответствии с представленными ценовыми предложениями, нарушив, по мнению Заявителя, требования пункта 78 Правил.

4. При продолжении процедуры Конкурса после перерыва, его участникам, в нарушение требований пунктов 76-78 Правил, не была предоставлена возможность повторно сделать предложения по стоимости дополнительных работ и услуг. Часть предложений участников Конкурса по стоимости дополнительных работ и услуг была отклонена Конкурсной комиссией, а лица, сделавшие указанные предложения отстранены от дальнейшего участия в Конкурсе.

5. Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе, размещенный Организатором торгов на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), не содержит предложения победителя Конкурса по стоимости дополнительных работ и услуг и самого перечня.

6. Несмотря на то, что Конкурс состоялся 02.03.2015, протокол оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе № 3 датирован 26.02.2015, а размещен на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 05.03.2015.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Конкурсная документация размещена на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) в извещении № 230115/3021619/02.

2. В соответствии с требованиями Правил, первое предложение по стоимости дополнительных работ и услуг Организатор торгов предложил сделать участнику, заявка которого поступила первой.

3. Процедура проведения Конкурса была приостановлена с целью изучения предложений участников по стоимости и составу дополнительных работ и услуг на предмет их соответствия требованиям Конкурсной

документации и принципам разумности и добросовестности.

4. Ряд предложений участников Конкурса не соответствовал требованиям Конкурсной документации, в связи с чем сделавшим их лицам было отказано в дальнейшем участии в процедурах торгов. Иным участникам Конкурса была предоставлена возможность сделать предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, превышающие наибольшую сумму, из тех, которые признаны Конкурсной комиссией соответствующими принципам разумности, добросовестности и требованиям Конкурсной документации.

5. Текст протокола оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе размещен на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) не полностью, что связано с особенностями работы сайта.

6. Дата, указанная в протоколе оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе № 3 от 26.02.2015, соответствует дате начала работы Конкурсной комиссии. Указанный протокол был подписан членами Конкурсной комиссии 02.03.2015, утвержден исполняющим обязанности заместителя главы Администрации городского округа Железнодорожный Московской области 05.03.2015 и опубликован в течение одного рабочего дня в соответствии с требованиями Правил.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Комиссией осмотрен сайт [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Поисковая форма торгов с № 230115/3021619/01 на вкладке «Документы» содержит единственный документ «Извещение».

Поисковая форма торгов с № 230115/3021619/02 на вкладке «Документы» содержит единственный документ «Конкурсная документация».

В соответствии с пунктом 44 Правил, организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

Конкурсная документация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Довод организатора торгов о размещении Конкурсной документации в поисковой форме за № 230115/3021619/02 не может быть признан обоснованным, так как ни одна из указанных поисковых форм не содержит определенного Правилами объема документов (извещения и Конкурсной документации).

Организатором торгов нарушено требование пункта 44 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно пункту 75 Правил, 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.

Нормы, указывающей на то, что первым оглашает предложение по стоимости дополнительных работ (услуг) иное лицо, Правила не содержат.

Довод Заявителя не обоснован.

3. 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 Правил.

Согласно пункту 77 Правил, 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.

Требования о непрерывности процедуры оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе, равно как нормы, позволяющей объявлять перерыв в работе Конкурсной комиссии при проведении процедуры Конкурса, Правила не содержат.

Вместе с тем, решение об объявлении перерыва должно быть обосновано и мотивировано обстоятельствами, препятствующими завершению процедуры Конкурса в течение одного заседания Конкурсной комиссии.

Действия Организатора торгов по объявлению перерыва для оценки предложений участников Конкурса по стоимости дополнительных работ и услуг на предмет их соответствия требованиям Конкурсной документации и принципам разумности и добросовестности не могут быть признаны обоснованными, так как осуществление такой оценки Правилами и Конкурсной документацией не предусмотрено.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно пункту 8.8 осмотренного Комиссией подлинника «Протокола № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Протокол № 3), по решению Конкурсной комиссии от участия в Конкурсе отстранены Общество с ограниченной ответственностью (Группа компаний) «Сервис» и Общество с ограниченной ответственностью «АргоСервис» «в связи с недобросовестным предложением по перечню дополнительных работ и услуг и их стоимостью».

В соответствии с абзацем 2 пункта 8.8 Протокола № 3, предложение по стоимости дополнительных работ и услуг, сделанное Заявителем, признано разумным, Конкурсной комиссией предложено участникам Конкурса продолжить процедуру.

Правила не содержат норм, позволяющих Организатору торгов принять решение об отстранении лица, признанного участником Конкурса, от участия в нем.

Критерии определения разумности и обоснованности предложений участников Конкурса по стоимости дополнительных работ и услуг должны быть определены Организатором торгов до объявления Конкурса и известны каждому заинтересованному лицу до момента проведения торгов.

Организатором торгов нарушен порядок проведения процедуры определения победителя Конкурса, установленный пунктами 76 и 77 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

5. Согласно пункту 82 Правил, конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению № 8 к Правилам, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса.

В пункте 10 формы протокола, указанной в приложении № 8 к Правилам указано: «Последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, сделанное участником конкурса, указанным в пункте 9 настоящего протокола».

В пункте 11 указанной формы: «Перечень дополнительных работ и услуг, предложенный победителем конкурса».

Протокол № 3 содержит сведения о последнем предложении наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг а также их перечень.

В соответствии с пунктом 84 Правил, текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

Осмотренный Комиссией текст Протокола № 3, размещенный на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), не содержит сведений, предусмотренных пунктами 10, 11 формы протокола, указанной в приложении № 8 к Правилам и не соответствует подлиннику Протокола № 3.

Довод Организатора торгов о невозможности опубликования текста Протокола № 3 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) не может быть признан обоснованным, так как указанный сайт позволяет размещать сканированные копии документов, составленных в ходе проведения торгов.

Организатором торгов нарушено требование пункта 82 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

6. Согласно Протоколу № 3, дата его подписания членами

Конкурсной комиссии 02.03.2015, дата утверждения исполняющим обязанности заместителя главы Администрации городского округа Железнодорожный Московской области 05.03.2015.

Согласно Протоколу № 3, дата его подписания членами Конкурсной комиссии 02.03.2015, дата утверждения исполняющим обязанности заместителя главы Администрации городского округа Железнодорожный Московской области 05.03.2015.

Протокол утверждается присутствующими при его составлении членами Конкурсной комиссии. Утверждение протокола лицом, не принимавшим участия в процедуре Конкурса не может быть признано обоснованным какими-либо причинами или обстоятельствами.

Учитывая изложенное и в соответствии с требованиями пункта 84 Правил, Организатор торгов обязан был разместить Протокол № 3 не позднее 03.03.2015.

Текст Протокола № 3, размещенный на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), датирован 26.02.2015 и не соответствует подлиннику указанного протокола.

Организатором торгов нарушены требования пунктов 82, 84 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией рассмотрены иные нарушения порядка организации и проведения Конкурса.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается 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.

Осмотренный Комиссией подлинник извещения о проведении Конкурса не содержит сведений о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Отсутствие указанной информации не позволяет заинтересованным лицам сформировать предложения по уборке и (или) благоустройству придомовой территории, а также оценить расходы на ее содержание.

В соответствии с пунктом 17 Конкурсной документации, «победителем конкурса признается участник конкурса, представивший предложения по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг с указанием их перечня.

При этом общая стоимость предлагаемого перечня должна соответствовать суммированной стоимости каждой работы и услуги.

1) Претендент (участник конкурса) самостоятельно определяет объем и расчетную стоимость каждой из предлагаемой дополнительной

работы и услуги.

В случае, если вид предлагаемой дополнительной работы и услуги входит в состав основных работ и услуг, то стоимость дополнительных работ и услуг должна рассчитываться исходя из цен, по которым произведен расчет стоимости основных работ и услуг, предусмотренных в тарифе на содержание и ремонт жилого помещения, установленном постановлением Администрации городского округа Железнодорожного Московской области для муниципального и государственного жилищного фонда и действующим на момент проведения конкурса.

Стоимость единицы иных дополнительных работ и услуг должны соответствовать средней рыночной стоимости аналогичных работ и услуг, действующей в Московской области на момент проведения конкурса.

2) Участник конкурса при подготовке перечня и объема дополнительных работ и услуг должен исходить из необходимости проведения данных видов работ и услуг и должен обосновать предлагаемые предложения.

3) Предлагаемые дополнительные работы и услуги должны реально способствовать повышению комфортности и надежности проживания собственников помещений многоквартирного дома, обслуживание которого выставлено на конкурс.

Участники конкурса в процессе проведения конкурса самостоятельно принимают решение по увеличению перечня и стоимости дополнительных работ и услуг.

4) Участник конкурса, представивший последнее предложение о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, представляет их перечень, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг с приложением обоснования расчета объема и стоимости этих работ и услуг.»

При этом Конкурсная документация не содержит:

- перечня «основных работ и услуг»;
- тарифа на содержание и ремонт жилого помещения, установленного постановлением Администрации городского округа Железнодорожного для муниципального и государственного жилищного фонда и действующего на момент проведения Конкурса и ссылок на соответствующие правовые акты;
- критериев оценки способствования предлагаемой работы (услуги) «повышению комфортности и надежности проживания собственников помещений многоквартирного дома».

Требования о приложении обоснования «расчета объема и стоимости» дополнительных работ и услуг, указанных в соответствующем перечне, представленном победителем Конкурса Правила не содержат.

Организатором торгов нарушены принципы создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей, доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения, установленные пунктом 4 Правил.

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «ЗЕНИТ» обоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации и проведения Конкурса.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона 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