

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 14043**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 13.10.2015

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. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

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

Бекоева М.Х. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Домжилсервис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления городского хозяйства администрации города Ивантеевки Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещения о проведении торгов размещены на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 010715/3387502/01; 010715/3387502/02; 010715/3387502/03; 010715/3387502/04; 010715/3387502/05; 010715/3387502/06; 010715/3387502/61 (далее – Конкурсы), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 13.10.2015 № 2481 и <...>, по доверенности от 13.10.2015 № 2456; от Заявителя – <...>, по доверенности от 13.10.2015 № 5 и <...>, по доверенности от 13.10.2015 № 5; от Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ЗАКАЗЧИКА» – <...>, по доверенности от 06.10.2015, 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 указал в информационных сообщениях о проведении Конкурсов, размещенных на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), дату отказа от проведения Конкурсов 15.09.2015. Заявитель полагает, что с учетом требований пункта 39 Правил, дата отказа от проведения Конкурсов должна совпадать с датой вскрытия конвертов 25.09.2015.

2. Даты проведения процедур рассмотрения заявок на участие в Конкурсах и определения победителей Конкурсов совпадают. По мнению Заявителя таким образом могут быть ущемлены права лиц, не допущенных к участию в Конкурсах.

3. В нарушение требований пункта 38 Правил Организатор торгов не указал в извещениях о проведении Конкурсов (далее – Извещения) характеристики многоквартирных домов, являющихся объектами Конкурсов (далее – Многоквартирные дома). Вместо этого Извещения содержат ссылку на сведения, указанные в Конкурсных документациях.

4. В нарушение требований подпункта 4 пункта 38 Извещения не содержат наименований обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту Многоквартирных домов.

5. В нарушение требований подпункта 4(1) пункта 38 Извещения не содержат наименований дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту Многоквартирных домов.

6. Конкурсные документации не содержат детального описания состава общедомового имущества. По мнению Заявителя, отсутствие указанных сведений не позволяет определить расходы на содержание и ремонт Многоквартирных домов.

7. Приведенный в Конкурсных документациях перечень обязательных работ и услуг не соответствует:

- форме, установленной Правилами;
- требованиям подпункта 4 пункта 41 Правил, так как не содержит указания на расчетную стоимость некоторых из таких работ и услуг;
- постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее – Постановление № 290).

8. Извещения и Конкурсные документации не содержат графика осмотра Многоквартирных домов.

9. Акт о состоянии общедомового имущества не содержит сведений о наличии лифтов и мусоропроводов, однако работы по обслуживанию указанных объектов включены в перечень обязательных работ и услуг.

10. Организатор торгов в соответствии со статьями 162 и 165 Жилищного кодекса Российской Федерации обязан был провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации,

обслуживающей Многоквартирные дома и созвать общее собрание собственников помещений в Многоквартирных домах.

11. Организатор торгов неправоммерно принял решение о допуске к участию в Конкурсах Общества с ограниченной ответственностью «Управление заказчика» и Общества с ограниченной ответственностью «УК № 1 «Техкомсервис». Указанные организации по мнению Заявителя не должны были быть допущены к участию в Конкурсах, так как подали заявки без приложения документов, предусмотренных пунктом 53 Правил. Впоследствии указанные организации подали необходимые документы на процедуре вскрытия конвертов. По мнению Заявителя, указанные действия являются повторной подачей заявок и Организатор торгов не вправе был принимать документы от указанных организаций.

12. Организатор торгов не имел оснований принимать решение о допуске к участию в Конкурсах Общества с ограниченной ответственностью «ГС «Эксплуатация», так как указанный претендент не представил документ, подтверждающий его соответствие требованиям подпункта 4 пункта 15 Правил.

13. Конкурсная комиссия неправоммерно отклонила предложения Заявителя по стоимости дополнительных работ и услуг сославшись на несоответствие сделанных предложений максимальной суммарной стоимости дополнительных работ и услуг, указанных в перечне дополнительных работ и услуг.

14. Протокол Конкурса не содержит сведений о лице, сделавшем предыдущее предложение по стоимости дополнительных работ и услуг.

15. Суммарная стоимость работ и услуг, указанная в перечне дополнительных работ, услуг исчислена неверно.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатор торгов полагает, что дата отказа от проведения Конкурсов не противоречит требованиям Правил.

2. Правила не устанавливают запрета на проведение процедур рассмотрения заявок и определения победителя Конкурса в один день.

В отношении доводов № 3, 4, 5:

Все сведения указаны в Конкурсных документациях, которые находятся в открытом доступе.

6. Акты о состоянии общедомового имущества содержат все необходимые сведения.

7. Перечень обязательных работ и услуг соответствует требованиям Правил.

8. Довод Заявителя признан, сообщил об отсутствии в составе Конкурсных документаций графика осмотра Многоквартирных домов.

9. Сведения о наличии в Многоквартирных домах лифта и мусоропровода указаны в пункте 9 акта о состоянии общедомового имущества.

10. Указанные Заявителем требования Жилищного кодекса Российской Федерации не имеют отношения к порядку организации и проведения Конкурсов.

11. В соответствии с пунктом 60 Правил, претенденты имеют право до начала процедуры вскрытия конвертов отозвать или изменить поданную заявку. Подача документов, входящих в состав заявки является ее изменением, допустимым Правилами.

12. Правила не содержат требований о предоставлении документа, подтверждающего соответствие претендента требованиям подпункта 4 пункта 15 Правил.

13. Заявителем были сделаны предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, превышающие суммарную стоимость таких работ и услуг, указанную в Конкурсных документациях. Организатор торгов полагает, что сделанные Заявителем предложения не соответствуют перечням дополнительных работ и услуг.

14. Предложений, меньших, чем предложение победителя Конкурсов не было.

15. Довод Заявителя признал, сообщил, что ошибка связана с использованием функции «автосумма» в программе Microsoft Excel с некорректно настроенным округлением имеющихся чисел.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 39 Правил, 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.

Комиссией осмотрены информационные сообщения о проведении Конкурсов, размещенные на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), согласно которым срок отказа от проведения Конкурсов указан 15.09.2015, дата вскрытия конвертов с заявками 25.09.2015.

Процедуры проведения Конкурсов начинаются со вскрытия конвертов с заявками, таким образом решение об отказе от проведения Конкурсов должно быть принято до начала указанной процедуры.

Правила не содержат норм, позволяющих Организатору торгов произвольно устанавливать дату отказа от проведения Конкурсов.

Довод Заявителя обоснован.

2. Правила не содержат норм, запрещающих проведение процедуры определения победителей Конкурсов в один день с процедурой оценки заявок на участие в Конкурсах.

Довод Заявителя не обоснован.

В отношении доводов № 3, 4, 5:

В соответствии с пунктом 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) 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;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;

4(1)) наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил;

5) 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;

б) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Комиссией осмотрены подлинники Извещений, согласно которым сведения о характеристиках Многоквартирных домов, наименования обязательных работ и услуг, наименования дополнительных работ и услуг, приведены в Конкурсных документах.

Комиссией осмотрены Конкурсные документации, содержащие все перечисленные сведения.

Лица, желающие принять участие в Конкурсе имели возможность ознакомиться со сведениями, которые Организатор торгов обязан был включить в Извещения.

Вместе с тем, Организатором торгов не выполнены требования пункта 38 Правил в части объема сведений, подлежащих обязательному указанию в Извещении.

Довод Заявителя обоснован.

6. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, конкурсная

документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

Комиссией осмотрены акты о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах.

Указанные акты не содержат сведений о:

- наличия подвала;
- наличия цокольного этажа;
- наличия мансарды;
- наличия мезонина;
- уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);
- уборочной площади общих коридоров;
- уборочной площади других помещений общего пользования;
- площади земельного участка.

Наличие указанных сведений предусмотрено формой акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, установленной приложением № 1 к Правилам.

Сведения об уборочной площади лестниц, коридоров и иных мест общего пользования, площади земельного участка отражают объем работ по их обслуживанию и уборке, а их отсутствие делает невозможным оценку стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах.

Организатором торгов не выполнены требования подпункта 1 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

7. В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил, 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 № 290, по форме согласно приложению № 2 к Правилам. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг

Комиссией осмотрен перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирных домов (далее – перечень ОРУ) и приложение № 2 к Правилам.

Перечень ОРУ соответствует форме, установленной Приложением № 2 к Правилам.

Наименования работ и услуг, приведенные в Перечне ОРУ, не соответствуют наименованиям работ и услуг, установленных Постановлением № 290.

Расчетная стоимость ряда работ и услуг в Перечне ОРУ не указана.

Организатором торгов не выполнены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

8. Согласно подпункту 3 пункта 41 правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 51 Правил

Организатор торгов не отрицал отсутствия в Конкурсных документах графика осмотра объектов Конкурсов.

Требования подпункта 3 пункта 41 Правил Организатором торгов не соблюдены.

Довод Заявителя обоснован.

9. Пункт 9 осмотренного комиссией акта о состоянии общего имущества Многоквартирных домов содержит сведения о наличии мусоропроводов и лифтов.

Довод Заявителя не обоснован.

10. В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам указанной 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Заявитель не смог объяснить каким образом возможное нарушение требований статей 162 и 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, на которые он сослался, относится к порядку организации и проведения Конкурсов.

Рассмотрение данного довода в рамках, определенных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, невозможно.

11. Согласно пункту 60 Правил, непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии таких конвертов, о возможности подать заявку на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки до начала процедуры вскрытия конвертов.

Организатор торгов пояснил, что ряд претендентов на участие в Конкурсах подали документы, входящие в состав заявок непосредственно

перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками, при этом повторно заявки не подавались.

В состав заявки входят документы, перечень которых определен пунктом 53 Правил.

Нормы Правил не ограничивают претендентов на участие в Конкурсах в возможности совершать любые действия (подавать, изменять, отзывать) с поданными ими заявками до момента начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсах.

Организатор торгов не имел оснований для отказа претендентам в возможности подачи документов, входящих в состав заявок на участие в Конкурсах до начала процедуры вскрытия конвертов.

Вместе с тем, Организатором торгов не было учтено время подачи указанными претендентами заявок на участие в Конкурсе, не внесены изменения в журнал приема заявок, что в свою очередь привело к нарушению порядка подачи участниками Конкурса предложений по стоимости дополнительных работ и услуг.

Довод Заявителя обоснован.

12. Согласно пункту 53 Правил, заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес – для юридического лица;

фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства – для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;



3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

В соответствии с пунктом 54 Правил, требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил, не допускается.

Согласно подпункту 4 пункта 15 Правил, при проведении конкурса устанавливается требование об отсутствии 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 заверченный 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.

В соответствии с пунктом 17 Правил, проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 – 6 пункта 15 Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Организатор торгов не имел оснований требовать представления документов, подтверждающих 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 заверченный отчетный период.

Довод Заявителя не обоснован.

13. 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. 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.

Осмотренные Комиссией подлинники Конкурсных документов не содержат положений, в соответствии с которыми перечень дополнительных работ и услуг является исчерпывающим.

Довод Организатора торгов о наличии в составе Конкурсных документов закрытого перечня дополнительных работ и услуг не основан на требованиях Правил и является предположением.

Правила не содержат норм, позволяющих Организатору торгов по каким-либо основаниям не принять (отклонить) предложение участников Конкурсов по стоимости дополнительных работ и услуг.

Организатором торгов нарушен порядок определения победителей Конкурсов.

Довод Заявителя обоснован.

14. Осмотренные Комиссией протоколы Конкурсов не содержат сведений о лице, сделавшем предыдущее предложение по стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно пояснениям Организатора торгов, иные предложения по стоимости дополнительных работ и услуг были, однако они не соответствовали установленной Конкурсными документами суммарной стоимости дополнительных работ и услуг, вследствие чего были отклонены.

Отсутствие в протоколах Конкурсов сведений об иных предложениях по стоимости дополнительных работ и услуг, кроме предложений победителей Конкурсов, связано с нарушением Организатором торгов порядка проведения Конкурсов.

Порядок ведения протоколов Конкурсов Организатором торгов формально соблюден.

Довод Заявителя не обоснован.

15. Комиссией рассмотрены перечни дополнительных работ и услуг (далее – Перечни).

Установлено следующее в отношении Многоквартирных домов, расположенных по адресам:

– г. Ивантеевка, ул. Бережок, д. 4, суммарная стоимость дополнительных работ и услуг составляет 1 129 421,14 руб., в Перечне указано 1 129 421,3 руб.;

– г. Ивантеевка, ул. Бережок, д. 5, суммарная стоимость дополнительных работ и услуг составляет 1 166 727,2 руб., в Перечне указано 1 166 727,1 руб.;

– г. Ивантеевка, ул. Бережок, д. 7, суммарная стоимость дополнительных работ и услуг составляет 1 227 415,8 руб., в Перечне указано 1 227 415,9 руб.;

– г. Ивантеевка, ул. Бережок, д. 10, суммарная стоимость дополнительных работ и услуг составляет 715 732,5 руб., в Перечне указано 715 732,6 руб.;

Наличие арифметических ошибок в Конкурсных документах Организатором торгов не отрицалось.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО УК «Домжилсервис» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

М.Х. Бекоева

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.