

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 16988**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 23.11.2016

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:

Новичкова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

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

Коссова Ю.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Акционерного общества «Управляющая компания «Наукоград» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Жуковский 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 № 130916/4992970/02 лот № 5 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 17.11.2016 № 76; от Заявителя – <...>, по доверенности от 15.11.2016; от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Велес» – <...>, по доверенности от 20.09.2016 № 10/2016; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 не установил требования к объемам и качеству дополнительных работ и услуг.

2. В проекте договора отсутствует информация о размере платы за содержание и ремонт жилых помещений собственников помещений в многоквартирном доме. Проект договора управления многоквартирным домом (приложение № 7 к Конкурсной документации) не содержит указанное в пункте 4.3 проекта приложение № 2 к договору, в котором определен размер платы за содержание и ремонт жилых помещений собственников помещений в многоквартирном доме.

3. В связи с отсутствием кворума, у Конкурсной комиссии не было полномочий проводить процедуру вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе.

4. Организатор торгов неправомерно признал победителем Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мой дом», поскольку предложение ООО «УК «Мой дом» необоснованно превышает установленную в перечне дополнительных работ и услуг стоимость.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Требования к объемам и качеству дополнительных работ и услуг установлены.

2. Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений собственников помещений в многоквартирном доме определен перечнем обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Кворум на процедуре вскрытия конвертов с заявками имелся, протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе легитимен.

4. Организатор торгов с доводом жалобы не согласился, пояснил, что Правилами не установлено требование к ограничению стоимости дополнительных работ и услуг.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее – дополнительные работы и услуги), 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.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация.

Конкурсная документация содержит перечень дополнительных работ и услуг, в котором указаны наименование, периодичность и расчетная стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Перечень дополнительных работ и услуг не содержит требований к объему и качеству дополнительных работ и услуг.

Конкурсная документация не содержит количественных и качественных характеристик объектов обслуживания.

Организатором торгов не соблюден подпункт 4(1) пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. В силу подпункта 16 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией осмотрен проект договора управления многоквартирным домом, размещенный на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) от 13.09.2016 (далее – Договор).

В соответствии с пунктом 4.2 Договора, размер платы за содержание и ремонт помещения указан в Приложении № 2 к Договору.

Согласно пункту 4.3 Договора, плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника и нанимателя помещения определяется ежемесячно, исходя из размера платы, указанного в Приложении № 2 к Договору и размера общей площади принадлежащего собственнику и нанимателю помещения.

Приложение № 2 к Договору отсутствует.

В нарушение подпункта 16 пункта 41 Правил, Организатором торгов в Договоре не определен порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно пункту 27 Правил, Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют **более 50** процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос.

Комиссией осмотрен протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе от 02.11.2016.

Согласно указанному протоколу, Конкурсная комиссия состоит из 8 человек.

Всего на заседании присутствовало 4 члена Конкурсной комиссии, что составило 50 % от общего количества членов Конкурсной комиссии.

В силу пункта 27 Правил, на процедуре вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе кворум Конкурсной комиссии отсутствовал.

Довод Заявителя обоснован.

4. 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 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.

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.

В силу пункта 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.

Пунктом 83 Правил установлено, что организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю

конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом. При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Комиссией осмотрен протокол оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 11.11.2016.

Согласно указанному протоколу, к участию в Конкурсе допущено 7 претендентов – ООО «УК «Мой дом», ООО «УК «Велес», Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКомСервис», Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Август ЖКХ», Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Зеленый город», Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания» и Заявитель.

Последнее озвученное предложение ООО «УК «Мой дом» составило: 12 595 440 000 000,00 рублей.

Предпоследнее озвученное предложение Заявителя составило: 3 183 409 280 072,85 рублей.

Согласно перечню дополнительных работ и услуг, установленному Организатором торгов, расчетная стоимость работы «Обметание пыли с потолков в помещениях общего пользования» составляет 0.4 руб./мес. На 1 кв.м общей площади помещений многоквартирного дома.

Организатором торгов представлен перерасчет предложенной, в соответствии с требованиями пункта 76 Правил, стоимости ООО «УК «Мой дом», согласно которому общество предлагает выполнять работу «Обметание пыли с потолков в помещениях общего пользования» с периодичностью 3 000 000 000 000 раз в месяц при расчетной стоимости 100 000 000 000 руб./мес. на 1 кв.м общей площади помещений в многоквартирном доме.

ООО «УК «Мой дом» изменило установленную Организатором торгов расчетную стоимость дополнительной работы и услуги «обметания пыли с потолков в помещении общего пользования» с 0,4 рублей на 100 000 000 000 рублей.

Правилами не установлена возможность изменения претендентами расчетной стоимости дополнительных работ и услуг.

Организатор торгов признал победителем ООО «УК «Мой дом» в нарушение пункта 77 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу АО «УК «Наукоград» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Жуковский Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Т.Л. Новичкова

М.Х. Бекоева

Ю.С. Коссова

Примечание: согласно части 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.