

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 16545**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 17.11.2016

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 Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Август ЖКХ» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации Пушкинского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 181016/10879214/02 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 17.11.2016 № 63; от Заявителя – <...>, по доверенности от 17.11.2016 № 434; от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Профжилкомплекс» – <...>, по доверенности от 03.11.2016 № 0311-1; от Общества с ограниченной ответственностью «РусТендеры» – <...>, по доверенности от 17.11.2016 и <...>, по доверенности от 17.11.2016, 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), после объявленного перерыва с 16.11.2016 по 17.11.2016,

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, 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

Закона 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 разместил извещение о проведении Конкурса (далее – Извещение) на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

2. Организатор торгов установил неправомерные требования к прилагаемой к заявке на участие в Конкурсе выписке из Единого государственного реестра юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ).

3. Организатор торгов неправомерно установил порядок определения победителя Конкурса, отличный от порядка, установленного Правилами.

4. Организатором торгов не размещены акты о состоянии общего имущества собственников помещений по форме согласно приложению № 1 к Правилам по каждому многоквартирному дому, а также не определены объекты Конкурса по лоту № 3 (не указаны адреса многоквартирных домов).

5. Организатор торгов не представил перечень обязательных и дополнительных работ и услуг для каждого объекта Конкурса. В указанных перечнях отсутствуют объемы выполняемых услуг, а именно: количество окон, лифтов, мусоропроводов и мусороприемных камер.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Извещение размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

2. Организатор торгов установил дополнительные требования к выписке из ЕГРЮЛ для обеспечения актуальности прилагаемой к заявке на участие в Конкурсе информации.

3. С доводом не согласился, пояснил, что закон не запрещает устанавливать порядок, отличный от порядка, установленного Правилами.

4. Организатор торгов считает, что вследствие того, что все многоквартирные дома идентичны, составление отдельного акта по каждому многоквартирному дому не требуется. Точных адресов многоквартирных домов на момент составления Конкурсной документации Организатору торгов известно не было.

5. Поскольку все дома идентичны, определение обязательных и дополнительных работ и услуг по каждому дому отдельно не требуется. Объемы оказываемых работ и услуг в Конкурсной документации указаны.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 37 Правил, извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

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;

6) 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 осмотрена страница Конкурса на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Вкладка «Документы» содержит Конкурсные документации от 18.10.2016 и решение от 23.11.2016, Извещение в качестве отдельно прикрепленного документа во вкладках «Документы» отсутствует.

Экранная форма на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), поименованная Организатором торгов как Извещение, представляет собой таблицу с краткой информацией о предмете торгов. Подобный формат Извещения создается сайтом [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) автоматически, объем содержащихся в нем сведений, ограничен, определен заполняемой формой сайта и не может быть расширен.

Экранная форма не содержит возможности указания наименований дополнительных работ и услуг, а наименования обязательных работ и услуг указаны в виде ссылки на Конкурсную документацию.

Таким образом, экранная форма не может являться Извещением по причине отсутствия в ней всей обязательной в силу пункта 38 Правил информации.

Организатором торгов не выполнены требования пунктов 37 и 38 Правил в части размещения Извещений и объема сведений, подлежащих обязательному в нем указанию.

Довод Заявителя обоснован.

2. 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 силу пункта 54 Правил, требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил, не допускается.

Пунктами 53 и 54 Правил не предусмотрена возможность установления требований, отличных от требований Правил, в том числе к срокам выписки из ЕГРЮЛ.

Организатор торгов установил дополнительные требования, не предусмотренные Правилами.

Довод Заявителя 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. 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 соответствии с пунктом 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 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 осмотрена Конкурсная документация от 18.10.2016.

В соответствии с пунктом 4.1.3 Конкурсной документации, участники

конкурса поочередно, в порядке регистрации их заявок на участие в конкурсе, начиная с заявки, зарегистрированной ранее других заявок участников 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, предусмотренной Перечнем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме раздела III Конкурсной документации.

Согласно пункту 4.2.3 Конкурсной документации, 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, и такое предложение не отклонено, такой участник конкурса признается победителем конкурса. Предложения участников по общей стоимости дополнительных работ и услуг не могут включать в себя предложения, содержащие стоимость дополнительных работ и услуг, сформированную путем изменения периодичности выполнения работ (услуг) и/или стоимости работ (услуг) на 1 кв.м., установленные Перечнем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме раздела III Конкурсной документации. Предложения, содержащие такие предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, отклоняются. В случае, если в нескольких предложениях участников конкурса содержатся одинаковые стоимости дополнительных работ и услуг, превышающие стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, победителем конкурса признается участник конкурса, чья заявка зарегистрирована ранее других заявок участников конкурса.

Требование Организатора торгов представлять свои предложения по дополнительным работам и услугам в порядке регистрации заявок претендентов на участие в Конкурсе противоречит пункту 76 Правил.

Организатором торгов установлено ограничение периодичности выполнения дополнительных работ и услуг, предлагаемых претендентами, что также не предусмотрено Правилами.

В нарушение пункта 78 Правил, Организатором торгов установлено, что в случае равной стоимости предложений нескольких участников Конкурса, победителем признается претендент, подавший заявку на участие в Конкурсе ранее других.

Организатором торгов установлен порядок определения победителя Конкурса, противоречащий требованиям Правил.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

В пункте 1 приложения № 1 к Правилам указывается адрес многоквартирного дома.

По каждому многоквартирному дому должен составляться отдельный акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а не по всем многоквартирным домам, как было сделано Организатором торгов.

Комиссией рассмотрена Конкурсная документация, в частности акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Акт).

Представленный Организатором торгов в составе Конкурсной документации Акт содержит следующий адрес многоквартирного дома: «Московская область, г. Пушкино, ул. Чехова, в районе жилых домов №№ 1,5 (дом № 2 корпуса 2/1, 2/2, дом №3, подземный паркинг)».

Организатор торгов на момент составления Конкурсной документации точного адреса многоквартирного дома не имел.

Указанный в Акте адрес, не позволяет точно идентифицировать многоквартирный дом, являющийся объектом Конкурса.

В нарушение подпункта 1 пункта 41 Правил, Организатор торгов не опубликовал Акты по каждому многоквартирному дому отдельно и указал в Акте приблизительное местоположение многоквартирного дома, а не адрес.

Довод Заявителя обоснован.

5. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, конкурсная документация включает в себя 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.

Комиссией осмотрены подлинники перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, входящих в состав Конкурсной документации.

Объем – содержание чего-либо с точки зрения величины, размера или количества содержащегося (Большой толковый словарь русского языка).

Таким образом, довод Организатора торгов о невозможности измерения объема отдельных работ и услуг, указанных в Конкурсной документации, не соответствует действительности.

В соответствии с пунктом 80 Правил, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг определяют обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливают в части предмет договора управления общим имуществом многоквартирного дома.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не определен.

Установленный Организатором торгов порядок проведения Конкурса и легкоисполнимый перечень дополнительных работ и услуг может указывать

на то, что целью Конкурса является безальтернативный выбор победителем лица, первого подавшего заявку на участие в Конкурсе.

Довод Заявителя обоснован.

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

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «УК Август ЖКХ» 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 Пушкинского муниципального района 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 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