

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 17437**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 01.12.2016

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 Муниципального унитарного предприятия Серпуховского муниципального района «Служба Заказчика» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Оболенск Серпуховского 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 № 210716/3075785/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 30.11.2016 № 48; от Заявителя – <...>, по доверенности от 30.11.2016 № 7/2016 и <...>, по доверенности от 30.11.2016 № 8/2016; от Общества с ограниченной ответственностью «Добрый дом» – <...>, по доверенности от 19.07.2016, 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 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 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. Разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в

отношении каждого объекта Конкурса, входящего в один лот, превышает 20%.

2. Организатор торгов не указал в Конкурсной документации требования к объему и качеству выполнения такой дополнительной работы как «установка информационных стендов».

3. Организатор торгов нарушил пункт 6 Правил, объединив в один лот 16 многоквартирных домов, площадь которых в сумме составляет более 100 тыс. кв. м.

4. Организатор торгов неправомерно признал победителем Конкурса ООО «Добрый дом», предложение которого невыполнимо.

5. Наибольшее ценовое предложение должно быть сформировано исходя из количества дополнительных работ и услуг, а не путем повышения цены в отношении каждой из таких работ (услуг). Однако Организатор торгов составил перечень дополнительных работ и услуг, состоящий из двух пунктов. По мнению Заявителя, указанное нарушает пункты 78 и 83 Правил.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Довод жалобы признал.

2. Довод жалобы признал.

3. Доводу жалобы в полном объеме дана оценка в рамках рассмотрения жалобы № 14168.

4. Организатор торгов с доводом жалобы не согласился, пояснил, что правомерно признал победителем ООО «Добрый дом».

5. Пояснений не представлено.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно извещению о проведении Конкурса предметом Конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, пр. Биологов, д. 1, д. 2, д. 3, д. 5, д. 7, д. 9; Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, Осенний б-р, д. 3А, д. 3Б, д. 4А, д. 4Б, д. 6, д. 8, д. 10; Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, ул. Солнечная, д. 4; Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, ул. Строителей, д. 1, д. 2.

Пунктом 77 Правил установлено, что 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.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, включающая перечень дополнительных работ и услуг.

Согласно указанному перечню:

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, Осенний б-р, д. 4Б, составляет 48 045 руб. 31 коп. (далее – Дом 4Б);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, пр-т Биологов, д. 1, составляет 484 221 руб. 02 коп. (далее – Дом 1);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, пр-т Биологов, д. 2, составляет 120 439 руб. 87 коп. (далее – Дом 2);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, пр-т Биологов, д. 3, составляет 69 920 руб. 92 коп. (далее – Дом 3);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, пр-т Биологов, д. 5, составляет 70 414 руб. 84 коп. (далее – Дом 5);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, пр-т Биологов, д. 7, составляет 70 056 руб. 00 коп. (далее – Дом 7);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, пр-т Биологов, д. 9, составляет 185 238 руб. 14 коп. (далее – Дом 9);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, Осенний б-р, д. 3А, составляет 73 446 руб. 91 коп. (далее – Дом 3А);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, Осенний б-р, д. 3Б, составляет 53 692 руб. 13 коп. (далее – Дом 3Б);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, Осенний б-р, д. 4А, составляет 68 586 руб. 33 коп. (далее – Дом 4А);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, Осенний б-р, д. 6, составляет 113 472 руб. 58 коп. (далее – Дом 6);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, Осенний б-р, д. 8, составляет 147 865 руб. 53 коп. (далее – Дом 8);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, Осенний б-р, д. 10, составляет 209 924 руб. 06 коп. (далее – Дом

10);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, ул. Строителей, д. 1, составляет 56 972 руб. 16 коп. (далее – Дом 1.1);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, ул. Строителей, д. 2, составляет 91 471 руб. 96 коп. (далее – Дом 2.1);

– стоимость дополнительных работ и услуг многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, пос. Оболенск, ул. Солнечная, д. 4, составляет 114 549 руб. 12 коп. (далее – Дом 4).

Разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении:

- Домов 4Б и 1 составляет 436 175 руб. 71 коп. (907,82 процентов);
- Домов 4Б и 2 составляет 72 394 руб. 56 коп. (150,68 процентов);
- Домов 4Б и 3 составляет 21 875 руб. 61 коп. (45,53 процентов);
- Домов 4Б и 5 составляет 22 369 руб. 53 коп. (46,56 процентов);
- Домов 4Б и 7 составляет 22 010 руб. 69 коп. (49,97 процентов);
- Домов 4Б и 9 составляет 137 192 руб. 83 коп. (285,55 процентов);
- Домов 4Б и 3А составляет 25 401 руб. 60 коп. (52,87 процентов);
- Домов 4Б и 3Б составляет 5 646 руб. 82 коп. (11,75 процентов);
- Домов 4Б и 4А составляет 20 541 руб. 02 коп. (42,75 процентов);
- Домов 4Б и 6 составляет 65 427 руб. 27 коп. (136,18 процентов);
- Домов 4Б и 8 составляет 99 820 руб. 22 коп. (207,76 процентов);
- Домов 4Б и 10 составляет 161 878 руб. 75 коп. (336,93 процентов);
- Домов 4Б и 4 составляет 66 503 руб. 81 коп. (138,42 процентов);
- Домов 4Б и 1.1 составляет 8 926 руб. 85 коп. (18,58 процентов);
- Домов 4Б и 1.2 составляет 43 426 руб. 65 коп. (90,39 процентов).

Разница стоимости дополнительных работ и услуг между объектами Конкурса составляет более 20 процентов, что нарушает пункт 77 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

1. Согласно подпункту 4(1) пункта 41 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.

В Конкурсной документации, а именно в перечне дополнительных работ и услуг, в нарушение подпункта 4(1) пункта 41 Правил, отсутствуют требования к объему и качеству выполнения дополнительной работы, поименованной как «установка информационных стендов».

Довод Заявителя обоснован.

2. Доводу жалобы в полном объеме дана оценка в рамках рассмотрения жалобы № 14168.

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.

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 осмотрен протокол оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 22.11.2016 (протокол № 4 Конкурса).

Согласно указанному протоколу, к участию в Конкурсе допущено 3

претендента – ООО «Добрый дом», Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Август ЖКХ» и Заявитель.

Последнее предложение ООО «Добрый дом» составило: «14 489 109 320 576, 95 рублей».

Предпоследнее озвученное предложение ООО «УК Август ЖКХ» составило: «14 489 109 320 576, 94 рублей».

Правила не содержат такого основания для отклонения предложения, сделанного участником Конкурса, как «невыполнимое».

Организатор торгов признал победителем Конкурса ООО «Добрый дом», предложение которого превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками Конкурса.

Вместе с тем, установление перечня дополнительных работ и услуг является обязанностью Организатора торгов, которая должна исполняться им с учетом требований подпункта 4(1) пункта 41 Правил. В рассматриваемом случае указанный перечень установлен таким образом, что услуга «вывоз крупногабаритных отходов» будет оказана ООО «Добрый дом» 1452,80 раз в минуту ежедневно.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Пункты 78 и 83 Правил, которые нарушены по мнению Заявителя, не содержат требований к количеству дополнительных работ и услуг, которые должны быть установлены Организатором торгов.

Согласно подпункту 3 пункта 4 Правил конкурс проводится на основе принципа эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

В связи с ограничением перечня дополнительных работ и услуг двумя такими работами (услугами), цели Конкурса, в том числе по обеспечению благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме не могут быть достигнуты, так как участники Конкурса делают не предложения по стоимости работ (услуг), а увеличивают их кратность.

Оценка последствий установления такого перечня дополнительных работ и услуг дана в доводе № 4 настоящей жалобы.

Довод Заявителя не обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией рассмотрены иные обстоятельства при проведении Конкурса.

В силу пункта 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.

Организатор торгов сформировал Конкурсную документацию и перечень дополнительных работ и услуг таким образом, что претенденты могут

увеличивать стоимость указанных работ и услуг до бесконечности за счет увеличения периодичности.

Перечень дополнительных работ и услуг определяет обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливает 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 может быть определен при установленном Организатором торгов перечне дополнительных работ и услуг.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу МУП Серпуховского муниципального района «Служба заказчика» обоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации и проведения торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского поселения Оболенск Серпуховского 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 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.