

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 1023**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 22.01.2018

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;  
Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации муниципального образования «Город Старая Купавна 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 № 311017/0353397/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 01.02.2017 № 1-2017; от Заявителя – <...>, по доверенности от 18.12.2017 № 371, 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 (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. В нарушение подпункта 15 пункта 31 Правил, в проекте договора

управления многоквартирными домами, являющимися объектом Конкурса (далее – Многоквартирные дома, Проект договора), указана возможность его пролонгации.

2. Организатор торгов установил в Конкурсной документации непредусмотренное Правилами требование о представлении в составе заявки на участие в Конкурсе справки из налоговой инспекции по месту налогового учета, полученной не позднее 3х месяцев до даты подачи документов, подтверждающей 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 (далее – Справка из налоговой инспекции).

3. Пункт 2.5.2 Конкурсной документации содержит отличные от установленных пунктом 78 Правил условия порядка проведения Конкурса.

4. В перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах (далее – Перечень дополнительных работ) включены работы (услуги), не относящиеся к общему имуществу собственников, а именно: ремонт бытовой техники жителей, организация клининговых услуг для квартир, организация автомойки машин, организация услуги – приходящая няня (бэбиситер), уход за домашними животными, в том числе – выгул, организация услуг для пожилых людей (по личным заявкам родственников), юридические услуги, риэлторские услуги, услуги дизайнера по интерьеру, оплата услуг по изготовлению технических паспортов на Многоквартирные дома.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Установление в Проекте договора возможности пролонгации договора управления Многоквартирными домами не противоречит пункту 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Непредставление Справки из налоговой инспекции не позволяет Организатору торгов проверить претендента на соответствие требованию об отсутствии у него задолженности по налогам, сборам и иным обязательствам, что является требованием пункта 15 Правил.

3. Пункт 2.5.2 Конкурсной документации не противоречит действующей редакции пункта 78 Правил, победителем признается претендент, чья стоимость дополнительных работ (услуг) выше.

4. С доводом жалобы не согласился, пояснил, что Перечень дополнительных работ содержит все возможные дополнительные работы (услуги). На процедуре проведения Конкурса претендент может включить в предложение как одну работу (услугу), так и все.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 15 пункта 41 Правил срок действия договора управления многоквартирным домом составляет не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанного

договора на 3 месяца.

Комиссией осмотрен Проект договора (раздел IV Конкурсной документации).

В пункте 9.1 Проекта договора указано: «Договор заключается сроком на 3 (три) года, с правом пролонгации».

Пунктом 9.4 Проекта договора установлено, что срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

Таким образом, понятие «пролонгация» в пункте 9.1 Проекта договора не равносильно установленному пунктом 9.4 Проекта договора условию продления срока действия договора на 3 месяца.

В нарушение подпункта 15 пункта 41 Правил Организатором торгов установлена возможность пролонгации договора, заключаемого по итогам Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 53 Правил, заявка на участие в конкурсе включает в себя:

– 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;

– 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 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;

– 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 перечень документов, обязательных к представлению в составе заявки на участие в конкурсе, является исчерпывающим.

Согласно пункту 2.3.1 Конкурсной документации, к заявке прилагается в том числе «справка из налоговой инспекции по месту налогового учета, подтверждающая отсутствие задолженности 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».

Правила не содержат требования о представлении в составе заявки на участие в Конкурсе указанного документа.

Организатором торгов установлены требования к участникам Конкурса, не предусмотренные пунктом 53 Правилами.

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно пункту 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.

Согласно пункту 2.5.2 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) равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса. В случае если указанная общая стоимость меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса.

Организатором торгов установлен отличный от установленного

пунктом 78 Правил порядок проведения Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе 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 13.04.2006 № 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.

Такие дополнительные работы как: «ремонт бытовой техники жителей», «организация клининговых услуг для квартир», «организация автомойки машин», «организация услуги – приходящая няня (бэбиситер)», «уход за домашними животными, в том числе – выгул», «организация услуг для пожилых людей (по личным заявкам или по заявкам родственников)», «юридические услуги», «риэлтерские услуги», «услуги дизайнера по интерьеру», «оплата услуг по изготовлению технических паспортов на многоквартирный жилой дом», установленные Организатором торгов, не относятся к содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей.

Перечень дополнительных работ составлен в нарушение подпункта 4(1) пункта 41 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 ООО «ПИК-Комфорт» 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 муниципального образования «Город Старая Купавна Московской области», предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

А.Б. Прохоров

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.