

Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве  
107078, г. Москва, проезд Мясницкий, 4 / стр. 1;  
E-mail: [to77@fas.gov.ru](mailto:to77@fas.gov.ru)

**Заявитель: Акционерное общество Управляющая компания «Группа предприятий «МОСТ»**

620109, г. Екатеринбург, ул. Крауля, стр. 9А, оф. 401  
ИНН/КПП 6658182054/665801001 ОГРН 104660264016  
Контактное лицо: Назимов Игорь Александрович  
тел. +7 906 809-46-44, e-mail: [nazimov@ukmost.com](mailto:nazimov@ukmost.com), факс отсутствует

**Ответчик:**

**Заказчик торгов:** Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»)  
Место нахождения: 115114, Российская Федерация, г. Москва, Летниковская ул, 2/4  
Почтовый адрес: 115114, Российская Федерация, г. Москва, Летниковская ул, 2/4  
Контактное лицо: Шавылина Юлия Александровна  
Контактный телефон: +7 (495) 224-44-00, доб. 11-5319  
Адрес электронной почты: : [zakupki@open.ru](mailto:zakupki@open.ru); [yuliya.shavylina@open.ru](mailto:yuliya.shavylina@open.ru)  
Информационное обеспечение проведения закупки: Интернет-сайт: [www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru).

**Оператор электронной торговой площадки АО "ЕЭТП"**

115114 г. Москва, ул Кожевническая, 14 / стр. 5  
тел: тел./факс: +7 495 276-16-26/ +7 495 730-59-07  
e-mail: [www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru).

**Заинтересованные лица:**

1. ООО «ТРАСТ НЕДВИЖИМОСТЬ»  
105082, г. Москва, пер Переведенковский, 13 / стр. 18  
ИНН/КПП/ОГРН 7709669161/770101001/1067746450969
2. ООО «Кушман энд Вэйкфилд»  
125047 г. Москва, ул. Гашека, 6, этаж 6  
ИНН/КПП/ОГРН 7705637585/771001001/1047797054227
3. ООО «АЛЬТО ПРОПЕРТИС»  
119330 г. Москва пр-кт Мичуринский, 6/корп 3, оф. Э 2 ПОМ ХХІІІАЧПІ ком 9  
ИНН/КПП/ОГРН 7730181151/772901001/1157746765110
4. ООО «ЭСТЕЙТ-А»  
109004 г. Москва, пер. Дровяной Б, 8 / стр 2, эт 2 пом 1 ком 3  
ИНН/КПП/ОГРН 9715209840/770901001/1157746724882
5. ООО «Р.А.И.»  
620026 Свердловская обл. г. Екатеринбург, ул. Народной воли, стр. 65, оф. 41  
ИНН/КПП/ОГРН 7727805593/668501001/1137746438796
5. ООО «Коллиерз Интернешнл»
6. ООО «КАТУНЬ»
7. ООО «ОМС-ЦЕНТР»

**Заявление о нарушении антимонопольного законодательства,  
принятии мер для устранения нарушений**

28.07.2020 года Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ОГРН 1027739019208) была объявлена закупка путем открытого запроса предложений на право заключения договоров на оказание услуг по комплексному управлению зданием в г. Тамбов (далее – Лот №1 «ТРЦ Акварель») и в г. Сыктывкар (далее – Лот №2 «ТЦ Парма») в форме электронных торгов через электронную торговую площадку - [www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru) (извещение № СОМ28072000004 от 28.07.2020 г.).

1) **Заявки на участие в конкурсе по Лоту № 1 поступили от восьми юридических лиц:** заявителя жалобы (АО УК «ГП «МОСТ»), ООО «Траст Недвижимость», ООО «Кушман энд Вэйкфилд», ООО «АЛЬТО ПРОПЕРТИС», ООО «ЭСТЕЙТ-А», ООО «Коллиерз Интернешнл», ООО «КАТУНЬ», ООО «ОМС-ЦЕНТР» (протокол подведения итогов от 04.09.2020 г. по лоту № 1).

Соответствующими требованиям закупочной документации и принятыми к дальнейшему рассмотрению были признаны заявки четырех юридических лиц: ООО «Траст Недвижимость», ООО «Кушман энд Вэйкфилд», ООО «АЛЬТО ПРОПЕРТИС», ООО «ЭСТЕЙТ-А».

04.09.2020 года победителем было признано ООО «Траст Недвижимость» (протокол подведения итогов от 04.09.2020 г. по лоту № 1), о чём на электронной площадке было сделано соответствующее объявление. ООО «Траст Недвижимость» предложило цену договора 35 284 611,66 руб., предложения иных участников заказчиком торгов не раскрыты.

2) **Заявки на участие в конкурсе по Лоту № 2 поступили от шести юридических лиц:** заявителя жалобы (АО УК «ГП «МОСТ»), ООО «Траст Недвижимость», ООО «Кушман энд Вэйкфилд», ООО «Р.А.И.», ООО «ЭСТЕЙТ-А», ООО «Коллиерз Интернешнл», (протокол подведения итогов от 04.09.2020 г. по лоту № 2).

Соответствующими требованиями закупочной документации и принятыми к дальнейшему рассмотрению были признаны заявки четырех юридических лиц: ООО «Траст Недвижимость», ООО «Кушман энд Вэйкфилд», ООО «Р.А.И.», ООО «ЭСТЕЙТ-А».

04.09.2020 года победителем было признано ООО «Траст Недвижимость» (протокол подведения итогов от 04.09.2020 г. по лоту № 2), о чём на электронной площадке было сделано соответствующее объявление. ООО «Траст Недвижимость» предложило цену договора 40 031 935,00 руб., предложения иных участников заказчиком торгов не раскрыты.

Согласно п. 6.2. Протоколов рассмотрения заявок на участие в процедуре от 04.09.2020 г. по обоим лотам АО УК «ГП «МОСТ» было отказано в допуске к участию в процедуре и поданная заявка признана не соответствующей требованиям документации «в связи с тем, что предложенная участником закупки цена за обеспечение управлением и за услуги по коммерческому управлению составляет 1 рубль за весь срок действия договора, и, следовательно, в сочетании с другими предложениями в отношении объекта закупки является не рыночной, и у Заказчика возникли обоснованные сомнения в способности претендента исполнить договор на предложенных условиях, в том числе после получения ответа на запрос о предоставлении структуры и обоснования цены». Данный отказ был осуществлен якобы в соответствии с п.15.1. «Отклонение заявок с демпинговой ценой» Политики закупок «ПАО БАНК «ФК Открытие» (далее Политика).

Однако отказ в допуске к участию в процедуре в отношении Заявителя по указанному основанию является незаконным, необоснованным, противоречащим документации закупки, политике закупок ПАО Банк «ФК Открытие», ФЗ «О защите конкуренции» в связи со следующим.

1. Согласно п. 15.1.1 Политики: «Заказчик вправе отклонить заявку, поданную претендентом на участие в процедуре закупки, если он установил, что предложенная в ней цена в сочетании с другими предложениями в отношении объекта закупки ниже начальной (максимальной) цены договора более чем на 25 (двадцать пять) %, указанной Заказчиком в документации закупки, либо является не рыночной, и у Заказчика возникли обоснованные сомнения в способности претендента исполнить договор на предложенных условиях».

Таким образом однозначно указано что на предмет демпинга, проверяется **вся цена договора**, а не какие то единичные расценки которых в Лоте №1 - 101 позиция, а в Лоте №2 - 113 позиций и это правомерно, т.к. судить о возможности выполнения контракта на комплексное управление зданиями разумно только анализируя всё предложение целиком, а не выборочно какую то его часть.

Далее приведены результаты предложения Заявителя (АО УК «ГП «МОСТ») по каждому лоту и предложению компании ООО «Траст Недвижимость», признанной в последствии победителем:

Лот 1 «ТРЦ Акварель»			Лот 2 «ТЦ Парма»		
Начальная цена контракта	Предложение АО УК "ГП "МОСТ"	Предложение ООО "Траст Недвижимость"	Начальная цена контракта	Предложение АО УК "ГП "МОСТ"	Предложение ООО "Траст Недвижимость"
49 789 415,92	38 430 058,20	35 284 611,66	54 418 887,70	40 899 451,00	40 031 935,00
Дисконт:	22,81%	29,13%	Дисконт:	24,84%	26,44%

Из чего очевидно, что компания АО УК «ГП «МОСТ» не делала дисконт более 25% от начальной (максимальной) цены договора по каждому из лотов, при этом не отведенные предложения компании ООО «Траст Недвижимость», с дисконтом более чем у АО УК «ГП «МОСТ» свидетельствуют о **рыночности** предложения Заявителя и «в сочетании с другими предложениями». Также нам достоверно известно о других участниках, давших еще большие дисконты, но которые были допущены к процедуре определения победителей.

**Перечисленные факты подтверждают отсутствия следов демпинга со стороны АО УК «ГП «МОСТ», описанных п.15.1. Политики.**

2. **Заказчик в противоречие с Политикой**, стал оценивать единичные расценки участников, при этом придавая выборочное сильное внимание одним критериям и игнорируя другие. В частности, Заказчик направил нам следующий запрос: «В соответствии с п. 11 документации закупки под **Вознаграждением №2** понимается цена, предложенная вами по следующим статьям расходов: ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ; Вознаграждение за услуги по Коммерческому управлению. В предоставленном вами коммерческом предложении совокупная стоимость за обеспечение управления и за услуги по коммерческому управлению составляет 1 рубль.», «...На закупку по лоту №1 «Акварель» подано 8 заявок. Среднее значение **Вознаграждения №2** без учета вашего предложения составляет 4 530 987,69 р. На закупку по лоту №2 подано 6 заявок. Среднее значение **Вознаграждения №2** без учета вашего предложения составляет 5 257 486,87 р. Учитывая изложенное, у Заказчика возникли сомнения в способности УК МОСТ исполнить договор на предложенных условиях. Просим в срок до 10:00 21.08.2020 предоставить структуру и обоснование цены по вознаграждению №2».

**В ответ на это мы подготовили сообщение, содержащее аргументацию, в том числе:** объект закупок представляет собой услуги по комплексному управлению зданием, которые АО УК «ГП «МОСТ» обязуется оказывать самостоятельно, своими силами. Стоимость заявленных услуг, указанная в заявках АО УК «ГП «МОСТ», соответствует стоимости услуг, которые общество оказывает в отношении иных аналогичных объектов на протяжении более 12 лет (АО УК «ГП «МОСТ» зарегистрировано и осуществляет профессиональную

деятельность с 2004 г).

При этом размер **Вознаграждение №2**, в отношении которого у Заказчика возникли сомнения в его рыночности в связи с отклонением от аналогичных расценок других участников, способный повлечь не выполненные договоры, представляет собой две позиции:

**А) Расходы на обеспечение управления**, относящиеся в основном к закупу ТМЦ, которые у Исполнителя уже есть и которые закупать нет необходимости (инструмент, оборудование, инвентарь, приспособления, спецодежда, компьютеры, оргтехника и т.п.). Прочие же расходы, относящиеся к данной статье (офисные расходы, курьерские расходы, ГСМ и т.п.), являются ничтожно малыми в рамках как данного проекта, так и нашей компании, и мы готовы нести их за свой счет в том числе за счет нашего вознаграждения (прибыли) учтенной в другой аналогичной единичной расценке как «вознаграждение по технической эксплуатации» в размере 7 534 572 рубля в год по Лоту №1 «Акварель» и 7 907 221,68 рубля в год по Лоту №2 «Парма».

**Б) Вознаграждение за услуги по Коммерческому управлению**, которое является частью прибыли Исполнителя в проекте.

Его размер вообще не влияет на возможность Исполнителя исполнить Договор, а только отражает часть монетарной заинтересованности Исполнителя. А с учетом того, что мы учли нашу монетарную заинтересованность в цене позиции «вознаграждение по технической эксплуатации» и имеем дополнительный не монетарный интерес в расширении сотрудничества с ПАО Банк «ФК Открытие» мы осознанно сделали минимально возможное вознаграждение.

Таким образом, наше предложение по Вознаграждению №2 в размере 1 рубль в год в сравнении со средними значениями по данной позиции других участников открытого конкурса (по лоту №1 и лоту №2) характеризует только лишь различные аппетиты участников конкурса к уровню прибыли в данных проектах и никак не отражает возможность или невозможность выполнения условий Договора (без совокупного анализа всех критериев заявки) и не нарушает требования конкурсной документации Заказчика торгов.

**В связи с этим, особенно важным считаем отметить следующее:**

- Средние значения Вознаграждения №2 других участников (на основании представленной Заказчиком информации) составляет 4 530 987,69 руб. по Лоту 1 и 5 257 486,87 руб. по Лоту 2 или 9,1% и 9,66% соответственно от начальных (максимальных) цен по каждому лоту;
- Заявитель (АО УК «ГП «МОСТ»), сделав свое предложение с общими дисконтами 22,81% и 24,84% по Лоту 1 и Лоту 2 соответственно, частично обосновывает такое снижение за счет уменьшения ожиданий по собственной прибыли (не влияющей на возможность исполнения контракта), без существенного уменьшения расходов, которые действительно могли бы поставить исполнение договора под угрозу;
- Другие же участники закупки, сделавшие общий дисконт больше, чем Заявитель (в том числе ООО «Траст Недвижимость» давшее дисконт 29,13% и 26,44% по Лоту №1 и Лоту №2 соответственно), и в то же время у которых вознаграждение №2 соотносится с описанными средними значениями, с наибольшей вероятностью сделали свои снижения, в отличие от Заявителя (АО УК «ГП «МОСТ»), за счет уменьшения единичных расценок, которые действительно влияют на возможность исполнения контракта;

На основании перечисленных фактов, даже игнорируя факт незаконности применения п.15.1 Политики в отношении Заявителя, очевидно, что опасения Заказчика в части возможности выполнения АО УК «ГП «МОСТ» договоров, в любом случае, являются НЕОБОСНОВАННЫМИ.

3. **Неправомерность отвода АО УК «ГП «МОСТ» на основании якобы демпинга по единичной расценке «Вознаграждение №2»** также подтверждается ответом самого же Заказчика размещенного на ЭТП - [www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru).

Документация закупок в п. 7 устанавливает единственное требование к цене договора: предложения участников закупок не должны превышать начальную (максимальную) цену, а также единичные расценки хотя бы одной из позиций, указанной в форме №3 «Сводная таблица стоимости». В связи с отсутствием единичных расценок в форме №3 «Сводная таблица стоимости», а также для уточнения возможности на свое усмотрение определять размер и соотношение вознаграждения № 1 и № 2 Заявителем был направлен официальный запрос, в ответе на который **Заказчик торгов однозначно ответил, что никаких ограничений по соотношению вознаграждения №1 и вознаграждения №2 нет, «единственный критерий по цене, который необходимо соблюсти – это не превышать начальную (максимальную) цену договора, указанную в п. 7 закупочной документации».** Ниже приведен принтскрин запроса Заявителя и текста разъяснения Заказчика торгов на ЭТП:

**Текст разъяснения:**

Вопрос: В п. 7 документации закупки указано «Заявки с ценой выше начальной (максимальной) отклоняются, в том числе, если превышены единичные расценки хотя бы одной из позиций, указанной в форме №3 «Сводная таблица стоимости». При этом в документации есть только максимальная цена договора, никаких единичных расценок позиций нет. Правильно ли мы понимаем, что единственный критерий по цене, который необходимо соблюсти – это не превышать максимальную цену договора? При этом каких-то ограничений по соотношению вознаграждения 1 и вознаграждения 2 (п. 11 документации закупки) также нет, главное, чтобы их сумма не превысила максимальную цену договора? Ответ: да, все верно. Единственный критерий по цене, который необходимо соблюсти – это не превышать начальную (максимальную) цену договора, указанную в п. 7 закупочной документации.

Таким образом, в Документации нет каких-либо ограничений, на единичные расценки, что дополнительно было озвучено Заказчиком и что подтверждает абз.2 п.1 настоящего Заявления.

4. Победителем по лоту № 1 признано ООО «Траст Недвижимость», указавшее цену заявки - 35 284 611,66 руб., что на **29,13%** ниже начальной (максимальной) цены. Победителем по лоту № 2 также признано ООО «Траст Недвижимость», указавшее цену заявки - 40 031 935,00 руб., что на **26,44%** ниже начальной (максимальной) цены).

Таким образом, Заказчик торгов отклонил заявку АО УК «ГП «МОСТ» на том основании, что она является демпинговой, в то время как признал победителем по обоим лотам ООО «Траст Недвижимость», цена которого по обоим лотам была ниже предложенных АО УК «ГП «МОСТ» и, более того, отклонилась от начальной (максимальной) цены Договора более, чем на 25 %.

Также, согласно п. 8 документации закупки «Все предложенные Участником цены, равно как и предложение о цене договора, рассматривается как включающая в себя НДС по ставкам в соответствии с налоговым законодательством, действующим на момент исчисления налога». ООО «Траст Недвижимость», в отличие от АО УК «ГП «МОСТ», является плательщиком НДС, то есть фактически только за счет НДС выгода ООО «Траст Недвижимость» от заключения договора на 20 % меньше, чем у Заявителя, что ставит большой вопрос относительно экономической целесообразности заключения договора на указанных условиях и демпинге именно со стороны ООО «Траст Недвижимость», а не АО УК «ГП «МОСТ». Однако данное обстоятельство не повлекло возникновение у Заказчика торгов *обоснованных сомнений в способности претендента исполнить договор на предложенных условиях.*

Изложенное свидетельствует о том, что к разным претендентам - АО УК «ГП «МОСТ» и ООО «Траст Недвижимость» были необоснованно предъявлены различные требования к оценке по одному критерию, в результате чего организация, являющаяся плательщиком НДС и указавшая цену ниже, чем АО УК «ГП «МОСТ», применяющий УСН, признана победителем, в то время, как АО УК «ГП «МОСТ» признан демпингующим.

При этом обращаю внимание, что у Заказчика торгов и победителя - ООО «Траст Недвижимость» - фактически один учредитель – Центральный Банк Российской Федерации, то есть они являются напрямую заинтересованными лицами, что могло явиться одной из причин оказания Заказчиком торгов предпочтения именно данному участнику закупок.

Однако в любом случае Заказчик не освобождён от необходимости соблюдения действующего законодательства, прав и законных интересов участников как более слабой стороны в правоотношениях.

Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений (п. 1 ст. 1 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» при закупке товаров, работ, заказчики руководствуются принципами равноправия, справедливости, отсутствия дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции по отношению к участникам закупки.

5. Указав «Вознаграждение №2» в размере 1 рубль в год, АО УК «ГП «МОСТ» по данной позиции должно было получить максимально возможный балл, что, наряду с близкими значениями итоговой стоимости предлагаемых услуг между АО УК «ГП «МОСТ» и ООО «Траст Недвижимость» делает вероятность победы АО УК «ГП «МОСТ» в данной процедуре закупок высокой, что свидетельствует о грубом нарушении прав АО УК «ГП «МОСТ» необоснованным не допуском к участию в торгах.

В соответствии с ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – «Закон») при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Ответчик, в отсутствие какого-либо надлежащего обоснования, основанного на Законе и документации закупки не допустил к участию в процедуре АО УК «ГП «МОСТ», которое имело высокий шанс на победу в тор-

гах, что ограничило конкуренцию при проведенных закупках, и привело к неверному определению итогов закупки.

Указанные действия образуют состав нарушения законодательства о закупках отдельными видами юридических лиц и антимонопольного законодательства, в частности, правила ч. 1 ст. 17 Закона, а, именно, нарушением порядка определения победителя, создание одному из участников закупки преимущественных условий.

Кроме этого, в действиях заказчика и организатора торгов, имеется состав административного правонарушения, предусмотренного ч.8 ст. 7.32.3 КоАП РФ, в соответствии с которой недопустимо предъявление требований к участникам закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, к закупаемым товарам, работам, услугам и (или) к условиям договора либо оценка и (или) сопоставление заявок на участие в закупке по критериям и в порядке, которые не указаны в документации о закупке товаров, работ, услуг.

В соответствии с ч. 7 ст. 18.1 Закона Заявитель направляет настоящую жалобу в антимонопольный орган посредством электронной почты.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 18, 23, 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

#### Прошу:

1. Принять заявление АО УК «ГП «МОСТ» о нарушении антимонопольного законодательства, принятии мер для устранения нарушений

2. Возбудить дело о нарушении Публичным акционерным обществом Банк «Финансовая Корпорация Открытие» антимонопольного законодательства при проведении открытого запроса предложений на право заключения договора на оказание услуг по комплексному управлению зданием в г. Тамбов (далее – Лот №1 «ТРЦ Акварель») и в г. Сыктывкар (далее – Лот №2 «ТЦ Парма») в форме электронных торгов через электронную торговую площадку - [www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru) (извещение № СОМ28072000004 от 28.07.2020 г.);

3. Выдать предписание по делу об устранении нарушений антимонопольного законодательства, допустить к участию в процедуре и признать участником процедуры (извещение № СОМ28072000004 от 28.07.2020 г.) по обоим лотам АО УК «ГП «МОСТ».

#### Приложение:

1. протокол подведения итогов от 04.09.2020 г. по лоту № 1;
2. протокол подведения итогов от 04.09.2020 г. по лоту № 2;
3. протокол рассмотрения заявок на участие в процедуре от 04.09.2020 г. по лоту № 1;
4. протокол рассмотрения заявок на участие в процедуре от 04.09.2020 г. по лоту № 2;
5. Запрос разъяснения п. 7 документации закупки и текст разъяснений (принтскрин);
6. Запрос о предоставлении структуры и обоснования цены (принтскрин);
7. Ответ на запрос о предоставлении структуры обоснования цены;
8. Выписка из Контур-фокус в отношении ООО «Траст Недвижимость», подтверждающая, что оно является плательщиком НДС и его участником является ЦБ РФ;
9. Сведения о том, что участником ПАО Банк «ФК Открытие» является ЦБ РФ;
10. Документация закупок;
11. Политика закупок ПАО Банк «ФК Открытие»;
12. Решение о назначении ген. директора АО УК «ГП» МОСТ»;
13. Выписка в отношении АО УК «ГП» МОСТ».
14. Заявка АО УК «ГП» МОСТ» на участие в торгах со всеми приложениями по лоту № 1;
15. Заявка АО УК «ГП» МОСТ» на участие в торгах со всеми приложениями по лоту № 2;

Генеральный директор



К.Г. Васильев