

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия),

рассмотрев жалобу ООО «УК БРИГ» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Северное Медведково г. Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами (реестровые №№ 180118/4896564/01, 180118/4896564/02, 180118/4896564/03, 180118/4896564/04) (далее — Конкурсы),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурсов.

По мнению Заявителя, Организатором торгов допущены нарушения порядка рассмотрения заявок на участие в Конкурсе и порядка определения победителя Конкурса.

Жалоба принята и рассмотрена по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации

орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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 — Постановление Правительства № 75).

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 19.01.2018 размещены извещения о проведении Конкурсов. Датой начала подачи заявок определено 19.01.2018, датой окончания приема заявок - 21.02.2018, датой рассмотрения заявок — 26.02.2018, датой проведения Конкурсов — 26.02.2018.

1. Согласно доводам жалобы Организатором торгов неправомерно допущены к участию в Конкурсах заявки, не соответствующие требованию о предоставлении бухгалтерского баланса.

По мнению Заявителя, поскольку извещения о проведении Конкурсов опубликованы в 2018 году, предоставление копий бухгалтерского баланса за 2016 год является нарушением требования, установленного пунктом 53 Правил, и должно повлечь отказ в допуске от участия в Конкурсах.

Представитель Заявителя в рамках заседания Комиссии доводы жалобы поддержал.

Представители Организатора торгов против доводов жалобы возражали, обосновывая свою позицию, представили письменные пояснения.

В пояснениях представители Организатора торгов указали, что исходя из положений Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском

учете» (далее — Закон о бухгалтерском учете) срок для утверждения бухгалтерской отчетности за 2017 год на дату подачи заявок не истек.

В связи с чем, при отсутствии у претендентов на участие в Конкурсах на дату подачи заявки бухгалтерского баланса за 2017 год, подтверждением соответствия требованию пункта 53 Правил является предоставление бухгалтерского баланса за 2016 год.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия установила следующее.

В силу пункта [18](#) Правил основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе является, в частности, непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений.

Согласно пункту 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов, в том числе, копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о бухгалтерском учете отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации юридического лица.

В силу 9 статьи 13 Закона о бухгалтерском учете утверждение и опубликование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляются в порядке и случаях, которые установлены федеральными законами.

Согласно части 2 статьи 18 Закона о бухгалтерском учете обязательный экземпляр составленной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности представляется не позднее трех месяцев после окончания отчетного периода в орган государственной статистики по месту государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 23 Налогового кодекса Российской Федерации бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется не позднее трех месяцев после окончания отчетного года в налоговый орган по месту нахождения организации.

Исходя из изложенного, для участие в Конкурсах претендентам требуется представить копию утвержденного бухгалтерского баланса.

При этом, утверждение бухгалтерского баланса включает в себя его составление и представление в орган государственной статистики и налоговый орган.

Учитывая то обстоятельство, что в силу части 7 статьи 6.1 Налогового кодекса Российской Федерации в случаях, когда последний день срока приходится на выходной день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день, последним днем для представления бухгалтерского баланса за 2017 год в орган государственной статистики и налоговый орган является 02.04.2018

Таким образом, на дату объявления проведения Конкурсов срок для утверждения бухгалтерского баланса за 2017 год не истек.

Следовательно, в случае если последним отчетным годом претендентов на участие в Конкурсах является 2016 год, предоставление в составе их заявок копии бухгалтерского баланса за 2016 год свидетельствует о соответствии требованию пункта 53 Правил и не может являться основанием для отклонения таких заявок.

Резюмируя изложенное, Комиссия признает жалобу в указанной части необоснованной.

2. Согласно доводам жалобы Организатором торгов нарушен порядок определения победителя Конкурсов.

Как указал Заявитель, им было представлено предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг, которое было выше предложения победителя Конкурсов - ГБУ г. Москвы «Жилищник Северное Медведково».

Таким образом, по мнению Заявителя, ГБУ г. Москвы «Жилищник Северное Медведково» неправоммерно признано победителем Конкурсов.

Исходя из письменных пояснений представителей Организатора торгов, в рамках проведения процедуры оценки и сопоставления заявок ценовые предложения Заявителя отклонены ввиду того, что предложенная им стоимость дополнительных работ и услуг — девятьсот девяносто девять квинквемиллионов руб. 00 коп., является необоснованно высокой с неприменимым в бытовом практическом обороте наименованием цифрового предложения, что, по мнению Организатора торгов, свидетельствует о нарушении Заявителем пункта 76 Правил.

В этой связи, лучшим ценовым предложением было объявлено предложение ГБУ г. Москвы «Жилищник района Северное Медведково», данный участник был признан победителем Конкурсов и 11.03.2018 с ним заключены

соответствующие договоры.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия установила следующее.

Согласно подпункту 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса 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 13.08.2006 № 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» (далее - Постановление № 491) 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.

Изучив конкурсную документацию, Комиссия установила, что Организатором торгов утвержден перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов Конкурсов, который не отвечает целям и задачам проведения Конкурсов.

Так, необходимо отметить, что по своей правовой природе перечень дополнительных работ и услуг является перечнем, закрепляющим проведение определенных работ или оказания услуг, не необходимых в силу закона и улучшающих бытовые условия в многоквартирном жилом доме, то есть делающих такое проживание более комфортным по сравнению с нормативными показателями (более безопасным и т.д.).

При этом из положений Правил проведения конкурса усматривается, что

предложение по стоимости выполнения дополнительных работ является единственным критерием для определения победителя конкурса.

Таким образом, от верного и обоснованного установления организатором торгов перечня дополнительных работ (услуг) зависит выбор управляющей организации многоквартирного жилого дома.

Из совокупного толкования положений подпункта 4(1) пункта 41 и пункта 76 Правил проведения конкурса следует, что при формировании перечня дополнительных работ организатор торгов обязан руководствоваться Постановлением № 491, иными нормативными правовыми актами, состоянием многоквартирного дома.

Из положений Постановления № 491 усматривается, что им установлены требования к содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, в частности устанавливаются общие критерии состояния имущества многоквартирного жилого дома, и, в отличие от постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (по обязательным работам), определяющие не конкретные виды работ, а фактическую цель выполнения работ (оказания услуг).

В связи с этим перечень дополнительных работ (услуг) должен быть установлен Организатором торгов в целях достижения результатов, определенных законодателем в отношении состояния общего имущества многоквартирного жилого дома.

При этом участники Конкурсов должны в рамках торгов предлагать стоимость выполнения таких работ (оказания услуг), что обуславливает обязанность Организатора торгов по формированию данного перечня таким образом, чтобы каждый претендент на основании собственных возможностей сделал качественное предложение, приводящее к увеличению стоимости выполнения таких работ.

В свою очередь, с учетом формы конкурентной процедуры (конкурс), организатором торгов должна быть обеспечена реальная состязательность процедуры для её участников, исключающая возможность выявления победителя на основе первенства очередности подачи заявки либо представления равных предложений со стороны одновременно нескольких участников.

Вместе с тем следует признать, что в настоящем случае Организатором торгов данные требования соблюдены не были.

Как следует из Конкурсной документации, Организатор торгов сформировал перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Москва, ул. Заревый проезд, дом 15 следующим образом (по другим адресам, перечень дополнительных работ и услуг сформирован Организатором торгов аналогичным образом):

Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая оплата кв. м общ. Площади (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общ. Площади (рублей) в месяц
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	1 раз в неделю	54 362,95	1,75
Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в неделю	27037,59	0,35
Протирка пыли с колпаков светильников и подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в неделю	19680,00	0,40
Контроль качества воды: Забор пробы воды в водопроводных кранах в квартирах, предоставление отчета	1 раз в год	17636,30	0,20
Итого по разделу		118716,84	2,70
II. Прочие услуги			
Очистка, промывка фасадов, обработка фасадов гидрофобными или другими специальными средствами	4 раза в год	43089,82	0,98
Осмотр, мытье и протирка задвижек вентилей и кранов в системах теплоснабжения	2 раза в год	11431,99	0,26
Итого по разделу		54521,81	1,24
ИТОГО		173238,65	3,94

Так, предусмотренное в перечне дополнительных работ «Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй» фактически не относится к дополнительным работам, поскольку повторяет работы, предусмотренные в перечне обязательных работ (раздел I перечня обязательных работ и услуг: «Подметание полов во всех помещениях общего пользования»; «Подметание кабины лифта и влажная уборка»).

Такие работы как «Осмотр, мытье и протирка задвижек вентилей и кранов на системах теплоснабжения» фактически включены в работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, являясь частью работ по промывке и опрессовке систем центрального отопления (раздел III перечня обязательных работ и услуг).

Представляется очевидным, что промывка систем центрального отопления включает в себя также осмотр, мытье и протирка задвижек вентилей и кранов на системах теплоснабжения. При таких обстоятельствах включение подобных работ в состав дополнительных работ в контексте положений Правил проведения конкурса с периодичностью 2 раза в год никоим образом не создает перспективу дополнительных затрат для участников процедуры — претендентов на исполнение таких работ по заключении договора на управление многоквартирным домом. Что, в свою очередь, лишает такие работы (такую позицию документации) как основу конкурентного предложения всякого смысла, поскольку любой участник может предложить выполнение таких работ с любой периодичностью без каких-либо сложностей.

В свою очередь, прочие работы и услуги (перечня дополнительных работ) также не несут какой-либо существенной нагрузки для участников Конкурсов, с учетом размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений, определенных конкурсной документацией.

Кроме того, организатором торгов не определено каких-либо условий, позволяющих осуществлять контроль за исполнением требований договора, в том числе, соблюдением условий о выполнении дополнительных работ и оказания услуг, не предусмотрена ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение управляющей организацией договорных обязательств.

Данные обстоятельства с учетом незначительной стоимости таких работ/услуг приводят к возможности исполнения рассматриваемого перечня абсолютно любым лицом.

Такой перечень является легкодостижимым и создает ситуацию, когда любая организация в состоянии подать предложение с максимальной стоимостью выполнения названных работ/услуг, и в таких условиях первый участник, сделавший предложение по стоимости дополнительных работ, имеет преимущественную возможность огласить максимальную стоимость таких работ, исключив, тем самым, возможность подачи конкурентоспособных предложений иными участниками Конкурсов.

Организатор торгов, установив простой перечень дополнительных работ, выполнение которых фактически является необязательным ввиду отсутствия контроля за их исполнением, тем самым, предусмотрел механизм определения победителя Конкурсов, устраняющий, по сути, какие-либо условия для реальной конкуренции, сводя конкурентную процедуру к выявлению победителя на основе первенства поданной заявки.

Такой правовой подход нашел свое отражение в актах судов Московского региона, в частности по делам №№ А40-61333/2016, А40-25483/2016.

Таким образом, из материалов дела не следует, что указанный перечень работ составлен Организатором торгов в зависимости от состояния многоквартирного жилого дома и с учетом нормативных правовых актов в области эксплуатации жилищ, санитарного благополучия населения, и, как следствие, у участника конкурса отсутствует возможность формирования своего предложения в отношении качества выполнения таких работ, поскольку, в числе прочего, предполагается безальтернативное соблюдение требований к качеству, установленных в Конкурсной документации.

Учитывая приведенные обстоятельства, следует признать, что установленный Организатором торгов перечень дополнительных работ не отвечает критериям для такого перечня, установленным Правилами проведения конкурса.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия признает жалобу обоснованной.

Кроме того, Комиссия отмечает, [частями 18, 19 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции установлено, что со дня направления уведомления, предусмотренного [частью 11 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в

порядке, установленном [частью 11 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим [пунктом](#), является ничтожным.

Таким образом, законодательно установлены меры обеспечения производства по защите гражданских прав в административном порядке в виде приостановления торгов с запретом заключения договоров в период обжалования.

Письмом Московского УФАС России от 07.03.2018 № 11247/18 Организатор торгов был надлежащим образом извещен о принятии жалобы, приостановлении Конкурсов и назначении рассмотрения жалобы по существу на 13.03.2018.

Вместе с тем 11.03.2018 Организатором торгов вопреки приостановлению антимонопольным органом Конкурсов заключены договоры с ГБУ г. Москвы «Жилищник района Северное Медведково».

Учитывая изложенное, Комиссия установила, что договоры от 11.03.2018, заключенные между Организатором торгов и ГБУ г. Москвы «Жилищник района Северное Медведково», являются ничтожными и, следовательно, не препятствуют в выдаче предписания об устранении выявленных нарушений.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов в при проведении Конкурсов обоснованной в части нарушения порядка определения победителя Конкурса, в остальной части — необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований подпункта 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.