



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Челябинской области**

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454111  
тел./факс 8(351) 263-88-71  
e-mail: to74@fas.gov.ru

13.03.2013 № 2401/07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ООО «УЖЭК «Домоуправ - М»

455008, Челябинская область,  
г.Магнитогорск, ул.Жукова, 25

Управление жилищно-коммунального  
хозяйства Администрации города  
Магнитогорска

455044, Челябинская область,  
г.Магнитогорск. проспект Ленина. 72

**РЕШЕНИЕ  
по жалобе № 3-18.1/13**

«07» марта 2013 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 401-ФЗ, (далее – Закон о защите конкуренции) (далее - Комиссия), в составе:

- |                           |                  |  |
|---------------------------|------------------|--|
| Председателя<br>Комиссии: | Сапрыкиной Н.В.  | - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;                                     |
| Членов<br>Комиссии:       | Соболевской Т.М. | - начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;           |
|                           | Тютеревой Е.Н.   | - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |

рассмотрев жалобу ООО «УЖЭК «Домоуправ - М» на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Магнитогорска в присутствии:

- представителя Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Магнитогорска (удостоверение № 388 от 17.04.09),
- директора ООО «УЖЭК «Домоуправ – М»,
- представителя ООО «УЖЭК «Домоуправ – М» (доверенность от 09.01.2013, б/н),

002925

## УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба ООО «УЖЭК «Домоуправ – М» (далее - Заявитель) на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Магнитогорска (далее – Управление ЖКХ), выразившиеся в нарушении порядка определения победителя при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом № 19 со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г.Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 148 микрорайон (далее - Конкурс, торги).

*На заседании Комиссии представители Заявителя поддержали доводы, изложенные в жалобе и пояснили следующее.*

Управлением ЖКХ 28.12.2012 на сайте [www.magnitog.ru](http://www.magnitog.ru) размещено извещение о проведении Конкурса, а также Конкурсная документация.

28 января 2013 года согласно Протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе поданы 2 заявки ООО «ЖРЭУ № 1» и ООО «УЖЭК «Домоуправ – М».

11 февраля 2013 года состоялось заседание конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом № 19 со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г.Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 148 микрорайон. При подаче предложений по общей стоимости дополнительных работ и услуг первым предложением подало ООО «ЖРЭУ № 1» в размере 60 088 рублей 90 копеек, что соответствует размеру стоимости дополнительных работ и услуг, установленных в конкурсной документации, вторым предложением подало ООО «УЖЭК «Домоуправ – М» в размере 60 088 рублей 90 копеек.

По итогам Конкурса конкурсная комиссия объявила, что победителем торгов признается ООО «ЖРЭУ № 1», которое предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг и заявка которого поступила первой.

В соответствии с пунктом 76 Правил проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации. Предложения участников Конкурса могут быть поданы в период трехкратного объявления последнего предложения.

Согласно пункту 78 Правил победителем конкурса признается участник, общая стоимость дополнительных работ и услуг которого равна стоимости его предложения или превышает ее.

Правила не содержат условия о выборе победителя, подавшего заявку на участие в конкурсе ранее других претендентов.

В конечном итоге конкуренции при проведении Конкурса не было, возможность стать победителем была предоставлена только участнику, подавшему заявку на участие в Конкурсе ранее других, то есть «ЖРЭУ № 1».

Таким образом в нарушение пункта 76, 78 Правил Конкурсной комиссией не соблюден порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом № 19 со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г.Магнитогорск, Орджоникидзеvский район, 148 микрорайон, в части непредоставления возможности иным участникам Конкурса, помимо участника, подавшего первым заявку на участие в Конкурсе, представить свои предложения с большей стоимостью дополнительных работ и услуг, чем у данного участника.

На основании изложенного, Заявитель просит признать действия Управления ЖКХ при проведении Конкурса нарушением Правил проведения конкурса и отменить его результаты.

*Управлением ЖКХ представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.*

В соответствии с пунктом 76 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации. 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.

В соответствии с пунктом 41 Правил перечень обязательных работ и услуг, устанавливается 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. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Представителям участников Конкурса при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом № 19 со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г.Магнитогорск, Орджоникидзеvский район, 148 микрорайон, даны пояснения о невозможности принятия предложений участников конкурса по стоимости дополнительных работ и услуг в размере, превышающем установленный в конкурсной документации, то есть более 60 088 рублей 90 копеек, поскольку установленный в извещении о проведении конкурса размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома в размере 1,176 рублей является максимальной ценой договора управления многоквартирным жилым домом № 19, заключаемого по результатам конкурса с победителем, и не может быть изменен. То есть увеличение стоимости дополнительных работ и услуг привело бы к увеличению размера платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещений, то есть максимальной цены договора.

Наибольшая стоимость дополнительных работ и услуг, в соответствии с конкурсной документацией уже была предложена ООО «ЖРЭУ № 1», заявка которого согласно журналу регистрации заявок на участие в Конкурсе поступила первой, тогда как троекратное объявление последнего предложения по наибольшей

стоимости дополнительных работ и услуг предполагает дальнейшее продолжение конкурса, в ходе которого участники вправе представлять предложения в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

По мнению представителя Управления ЖКХ со стороны организатора конкурса нарушений процедуры проведения торгов не допускалось.

*Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

Организатором конкурса - Управлением ЖКХ на официальном сайте Администрации города Магнитогорска [www.magnitog.ru](http://www.magnitog.ru) опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом № 19 со встроено-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г.Магнитогорск, Орджоникидзеvский район, 148 микрорайон.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

В соответствии с пунктом 2 Правил «конкурс» - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Разделом VIII Правил порядок проведения конкурса определен следующим образом.

Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 75 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 5 пункта 41 Правил.

Согласно подпункту 5 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, расчетная стоимость которых определяется организатором конкурса самостоятельно.

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 ( пункт 76 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 ( пункт 80 Правил).

Таким образом, победителем конкурса признается участник, предложивший наибольшие (по стоимости) количество, объем дополнительных работ и услуг, которые он обязуется выполнить за указанный в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения (рублей / кв.м. в месяц).

1. Согласно представленной Управлением ЖКХ документации проведения Конкурса в ходе проведения конкурса по отбору управляющей организации участники конкурса в порядке поступления заявок на участие в конкурсе представили предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг:

- 1) ООО «ЖРЭУ № 1» - в размере 60 088 рубля 90 копеек;
- 2) ООО «УЖЭК «Домоуправ - М» - в размере 60 088 рубля 90 копеек.

Довод представителя Управления ЖКХ о невозможности принятия предложений участников конкурса по стоимости дополнительных работ и услуг в размере, превышающем установленный в извещении о проведении Конкурса, ввиду установленной максимальной цены договора управления многоквартирным домом и невозможности ее изменения не может быть принят во внимание, поскольку в соответствии с пунктом 80 Правил предложенная участником конкурса наибольшая стоимость (количество, объем по стоимости) дополнительных работ и услуг не влечет изменение цены договора управления многоквартирным домом, которая остается в размере, установленном в извещении.

Установленная в конкурсной документации в соответствии с подпунктом 5 пункта 41 Правил стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту не является максимальной и может изменяться в сторону увеличения в зависимости от предложений участников конкурса с учетом их экономических возможностей. При этом размер стоимости по договору управления, куда включены как обязательные, так и дополнительные работы и услуги, не меняется.

Последнее предложение о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг Конкурсной комиссией троекратно не объявлялось, что лишило иных участников возможности заявить следующее предложение с большей стоимостью дополнительных работ и услуг.

Критерием отбора управляющей организации является наибольшая из предложенных участниками конкурса стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, определенных организатором конкурса в конкурсной документации, при возможности повышения предложенной стоимости дополнительных работ и услуг над расчетной стоимостью дополнительных работ и услуг, указанной организатором конкурса в конкурсной документации.

Это позволяет определить участника конкурса, который делает предложение о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг при неизменной цене договора управления многоквартирным домом в размере платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанной в извещении о проведении конкурса. В данном случае организатором конкурса не обеспечена возможность иным участникам Конкурса, помимо участника, подавшего первым заявку на участие в Конкурсе, представить свои

предложения с большей стоимостью дополнительных работ и услуг, чем у данного участника, что подтверждается пояснениями сторон.

Согласно подпункту 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 401-ФЗ, далее – Закон о защите конкуренции) при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести в недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя торгов.

Действия конкурсной комиссии по необеспечению равных условий участия в Конкурсе путем непредоставления возможности иным участникам Конкурса, помимо участника, подавшего первым заявку на участие в Конкурсе, представить свои предложения с большей стоимостью дополнительных работ и услуг, чем у участника подавшего первым заявку, создали преимущественные условия участия в Конкурсе отдельному хозяйствующему субъекту, что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции и противоречит подпункту 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2. Согласно пункту 75 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.

В соответствии с пунктом 76 Правил участник конкурса, сделавший последнее предложение о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

В случае, если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса.

Таким образом, победитель конкурса определяется по двум критериям:

- 1) стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с протоколом № 3 конкурса по отбору организации для управления многоквартирным домом от 11 февраля 2013 года победителем признан участник, первым подавший заявку на участие в конкурсе. Предложения по перечню дополнительных работ и услуг конкурсной комиссией не рассматривались.

Таким образом, конкурсной комиссией допущены нарушения установленного Правилами порядка проведения открытого конкурса, выразившиеся в признании победителем конкурса участника, первым подавшим заявку на участие в конкурсе с установленной в конкурсной документации стоимостью дополнительных работ и услуг, при условии подачи участниками конкурса одинаковых предложений о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг без рассмотрения предложений по перечню дополнительных работ и услуг других участников конкурса по стоимости дополнительных работ, превышающую стоимость дополнительных работ и услуг, установленную организатором конкурса в

конкурсной документации, что является нарушением пункта 77 Правил.

Согласно подпункту 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов.

Действия конкурсной комиссии по несоблюдению Правил в части непредоставления возможности участникам Конкурса представить предложения о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг являются нарушением порядка определения победителя Конкурса и могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, что противоречит подпункту 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Согласно пункту 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Управлением ЖКХ опубликовано (размещено) извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом № 19 со встроено – пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г.Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 148 микрорайон (далее – извещение о проведении Конкурса) и конкурсная документация, утвержденная начальником Управления ЖКХ 27 декабря 2012 года (далее – конкурсная документация).

3.1. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил извещение о проведении конкурса должно содержать характеристику 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.

В нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил извещение о проведении конкурса не содержит сведений о видах благоустройства, серии и типе постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Действия организатора торгов по не указанию в извещении о проведении Конкурса обязательных сведений, в том числе сведений о видах благоустройства, серии и типе постройки, а также площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов ввиду необходимости поиска дополнительной информации, что может привести к ограничению количества участников торгов, а также создать

необоснованные преимущества отдельным претендентам на участие в них, в том числе в связи с предоставлением информации в приоритетном порядке, и является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3.2. Согласно подпункту 3 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 51 Правил.

В соответствии с пунктом 51 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Управлением ЖКХ 28.12.2012 на сайте [www.magnitog.ru](http://www.magnitog.ru) размещено извещение о проведении Конкурса.

28.01.2013 прекращается срок подачи заявок на участие в Конкурсе.

В графике осмотра объекта конкурса указаны следующие даты таких осмотров 11.01.2013 и 18.01.2013, что не соответствует требованиям указанным в пункте 51 Правил, поскольку не обеспечивает возможность осмотра объекта конкурса заинтересованными лицами и претендентами каждые 5 рабочих дней, что следует из пункта 51 Правил.

Управлением ЖКХ на заседание Комиссии была предоставлена аудиозапись проведения Конкурса. Содержание аудиозаписи не позволяет сделать вывод о соблюдении законодательства при проведении торгов ввиду невозможности ее прослушивания по техническим причинам.

Таким образом, Управлением ЖКХ при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом № 19 со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г.Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 148 микрорайон нарушены требования Правил, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

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

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УЖЭК «Домоуправ - М» обоснованной.
2. Признать действия организатора конкурса - Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Магнитогорска при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом № 19 со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г.Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 148 микрорайон нарушением пунктов 38, 41, 51, 53, 77 Правил, части 1



статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Магнитогорска в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения Конкурса путем принятия решения об отмене проведения торгов и протоколов, составленных в ходе их проведения.


Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии




Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии:



Т.М. Соболевская



Е.Н. Тютерева

