



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА
(ФАС России)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ

Садовая Кудринская, 11
Москва, Д-242, ГСП-3, 125993
тел. (499) 755-23-23, факс (499) 755-23-24
delo@fas.gov.ru <http://www.fas.gov.ru>

30.03.2018 № РП/22189/18

На № _____ от _____

О направлении разъяснений по вопросу определения победителя конкурса, проводимого в соответствии с 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»

Федеральная антимонопольная служба в целях оказания методической помощи территориальным органам по вопросу определения победителя конкурса, проводимого в соответствии с 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», при рассмотрении антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в порядке, предусмотренным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, сообщает следующее.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 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).

Согласно пункту 75 Правил конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы



Руководителям территориальных
органов ФАС России

за содержание и ремонт жилого помещения.

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, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, 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 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.

Таким образом, дополнительные работы и услуги, указываемые участниками в ходе проведения конкурса, подлежат выполнению за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной организатором торгов в конкурсной документации.

Согласно пункту 76 Правил участники конкурса представляют

предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

При этом стоимость дополнительных работ и услуг (в том числе и наибольшая), которую предлагает участник конкурса, формируется исходя из установленных организатором конкурса стоимости работ и услуг и их периодичности.

Таким образом, участники конкурса должны выбрать дополнительные работы и услуги из перечня, установленного в конкурсной документации в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, с учетом наличия у них производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых и других ресурсов.

Указание участником конкурса перечня дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых превышает максимальную стоимость, установленную организатором торгов, не соответствует требованиям пункта 76 Правил.

В соответствии с пунктом 78 Правил в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Важно отметить, что указанная стоимость исчисляется исходя из стоимости работ и услуг, а также их периодичности, установленных организатором конкурса в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Таким образом, предложения дополнительных работ и услуг, представляемые участниками конкурса, формируются строго из числа установленных в конкурсной документации, а их стоимость отражает суммарную стоимость таких работ и услуг исходя из стоимости каждой дополнительной работы и услуги и периодичности, установленных организатором конкурса.

При этом Правилами не предусматривается возможность предложения участником конкурса большего перечня, объема либо стоимости дополнительных работ и услуг, их более частую периодичность, не соответствующую конкурсной документации.

На основании изложенного, для полноценной реализации процедуры торгов с учетом требований законодательства Российской Федерации организатору конкурса необходимо определять перечень дополнительных работ и услуг, достаточный для обеспечения состязательности между участниками конкурса.

Указанная правовая позиция нашла свое отражение в постановлениях Арбитражного суда Московского округа от 12.07.2017 по делу № А40-147601/16, от 12.07.2017 по делу № А40-210998/2016, по делу № А40-196331/2016 от 24.08.2017, постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2009 по делу № А21-10376/2008.

Статья 17 Закона о защите конкуренции устанавливает антимонопольные требования к торгам.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

При этом факт недопущения, ограничения или устранения конкуренции вследствие вышеуказанных действий организатора торгов может быть установлен в рамках рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.



Р.А. Петросян