

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414000, г. Астрахань, ул. Шаумяна, 47, а/я 267, тел (851-2) 39-05-80 e-mail:  
to30@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ №28-НТ-04-17

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

27 апреля 2017 г. г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», созданная приказом руководителя Астраханского УФАС России (далее также — Управление) от 27.01.2015 №31-п (далее – Комиссия), в составе:

председатель комиссии:

<...> - заместитель руководителя-начальник отдела товарных рынков и естественных монополий Управления;

члены комиссии:

<...> – начальник отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела товарных рынков и естественных монополий Управления,

в отсутствие представителя ООО «УК Домоуправление»,

в присутствии представителя администрации МО «ЗАТО Знаменск Астраханской области» <...> (доверенность от 24.04.2017 № б/н), рассмотрев жалобу ООО «УК Домоуправление» (414000, г. Астрахань, ул. Красного Знамени, д. 16 А литер И) на действия организатора конкурса – администрации МО «ЗАТО Знаменск Астраханской области» (юридический адрес: 414000, г.Астрахань, ул.Ак.Королева, 26) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по следующим адресам (извещения № 291216/0025527/01 (лоты № 1, 2, 3, 4, 5) и № 291216/0025527/02 (лоты №

1, 2, 3, 4, 5, 6), опубликованные на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) (далее – открытый конкурс):

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 52 (лот № 1);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 60 (лот № 2);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 61 (лот № 3);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 62 (лот № 4);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 64 (лот № 5);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 65 (лот № 6);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Знаменский», д. 40 (лот № 1);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Знаменский», д. 41 (лот № 2);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Знаменский», д. 42 (лот № 3);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Знаменский», д. 43 (лот № 4);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Знаменский», д. 44 (лот № 5),

на основании ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Астраханское УФАС России 06.04.2017 поступила жалоба ООО «УК Домоуправление» (далее - Заявитель) на действия организатора конкурса – администрации МО «ЗАТО Знаменск Астраханской области» (далее — Администрация, Организатор конкурса, Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по следующим адресам (извещения № 291216/0025527/01 (лоты № 1, 2, 3, 4, 5) и № 291216/0025527/02 (лоты № 1, 2, 3, 4, 5, 6):

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 52 (лот № 1);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 60 (лот № 2);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 61 (лот № 3);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 62 (лот № 4);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 64 (лот № 5);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 65 (лот № 6);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Знаменский», д. 40 (лот № 1);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Знаменский», д. 41 (лот № 2);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Знаменский», д. 42 (лот № 3);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Знаменский», д. 43 (лот № 4);

Астраханская область, г. Знаменск, жилой район «Знаменский», д. 44 (лот № 5)  
(далее – конкурс).

Уведомлением Астраханского УФАС России от 21.04.2017 № 04/2939-АМ рассмотрение жалобы было назначено на 24.04.2017 в 11 час. 00 мин.

В назначенный день на рассмотрение жалобы ни представители Организатора торгов, ни представители Заявителя не явились. Однако в Управление поступило ходатайство Администрации от 24.04.2017 № 1689-20 посредством факсимильной связи об отложении рассмотрения жалобы в связи с необходимостью подготовки большого объема документов. Данное ходатайство было удовлетворено.

Уведомлением Управления от 24.04.2017 № 04/2990-АМ рассмотрение жалобы было отложено на 27.04.2017 на 09 час. 00 мин.

В назначенный день на рассмотрение жалобы в Управление прибыли только представители Организатора торгов.

Как следует из жалобы, по мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения открытого конкурса, что не соответствует положениям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Представитель Организатора конкурса возражал против жалобы Заявителя, указав, что действия, совершенные Организатором торгов при организации и проведении конкурса, соответствуют требованиям нормативных правовых актов.

Комиссия, заслушав представителей сторон, а также изучив документы, представленные сторонами, установила следующее.

Как подтверждается распоряжением Правительства Российской Федерации от 08.06.2000 г. № 796-р (согласно приложению № 3 к данному Распоряжению объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения войсковой части 74325 Вооруженных Сил Российской Федерации и военных унитарных сельскохозяйственных предприятий «Ракетное» и «Знаменское», расположенные в г. Знаменске и находящиеся в федеральной собственности, переданы в муниципальную собственность г. Знаменска; по итогам анализа данного документа Комиссией установлено, что рассматриваемые дома указаны в названном распоряжении под инвентарными номерами; в последующем, при регистрации права собственности на вышеперечисленные дома такая нумерация была изменена) и имеющимися в материалах дела свидетельствами о регистрации права собственности, все вышеперечисленные многоквартирные дома принадлежат на праве собственности муниципальному образованию «Закрытое административно-территориальное образование Знаменск Астраханской области. Часть квартир находится в собственности граждан, доля муниципальной собственности составляет более 50 %, которую занимают граждане по договорам социального найма.

Согласно части 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 названного Кодекса.

Часть 4 статьи 161 ЖК РФ возлагает на орган местного самоуправления обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждён Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее – Порядок проведения конкурса).

Во исполнение части 2 статьи 163 ЖК РФ постановлениями администрации ЗАТО Знаменск от 29.12.2016 г. № 1254 и № 1255 было принято решение о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления вышеперечисленными многоквартирными домами в г. Знаменск.

Учитывая вышеизложенное, доводы Заявителя о том, что вышеуказанные многоквартирные дома не являются муниципальной собственностью ЗАТО Знаменск и конкурсы были проведены неуполномоченным на то лицом, не состоятельны, поскольку не соответствуют имеющимся в материалах дела документам.

2. Согласно пункту 32 Порядка проведения конкурса информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт).

Извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе (пункт 37 Правил).

Во исполнение пунктов 32 и 37 Порядка проведения конкурса извещения о проведении Конкурсов №291216/0025527/01 и №291216/0025527/02 опубликованы на официальном сайте 29.12.2016 г.

Кроме того, организатор конкурса также вправе опубликовать информацию о проведении конкурса в любых средствах массовой информации, в том числе в электронных средствах массовой информации. При этом такое опубликование и размещение не может заменить размещение, предусмотренное пунктом 32 Порядка проведения конкурса (пункт 36 Порядка проведения конкурса).

Так, воспользовавшись своим правом, Организатор конкурса разместил 27.12.2016 г. извещения о проведении Конкурсов в газете «Орбита» (выпуск № 41), т.е. до вступления в силу постановлений Администрации от 29.12.2016 г. № 1254 и № 1255. Однако данное обстоятельство Комиссия не расценивает как нарушение порядка проведения Конкурсов, поскольку исходя из вышеуказанных положений Порядка проведения конкурса у Организатора конкурса отсутствует обязанность по опубликованию информации о конкурсе в средствах массовой информации, оно повлияло на дальнейшую процедуру проведения Конкурсов.

Соответственно, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов порядка проведения Конкурсов Комиссия расценивает как несостоятельный.

3. Подпунктом «а» пункта 40 Порядка проведения конкурса установлено, что не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Заявитель считает, что Организатор торгов не исполнил установленную вышеуказанным положением пункта 40 Порядка проведения конкурса обязанность.

Однако данный довод не нашел у Комиссии своего документального подтверждения.

4. В своей жалобе ООО «УК Домоуправление» указывает на отсутствие в конкурсной документации (в том числе и в приложении к такой документации «Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса») условия об оплате за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, что, по мнению Заявителя, свидетельствует о нарушении Организатором конкурса положений действующего законодательства.

Между тем, также как и представители Организатора торгов, Комиссия не может согласиться с данным утверждением по следующим основаниям.

Положениями пункта 41 Порядка проведения конкурса предусмотрено, что

конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе:

- перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса, который формируется из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290 (подпункт 4);

- перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №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 (подпункт 4.1).

Включение в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, платы за содержание жилого помещения, включающей в себя, в том числе плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, предусмотрено пунктом 2 частью 1 статьи 154 ЖК РФ.

В письме Минстроя России от 30.12.2016 г. №45099-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения» указано, что из совокупности положений частей 9, 10 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» следует, что под первоначальным включением расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в плату за содержание жилого помещения понимается соответствующее изменение размера платы за содержание жилого помещения с 1 января 2017 года, которое производится путем суммирования лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом:

- установленного в многоквартирном доме в каждом расчетном периоде начиная с января 2017 года размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

- размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, действующего на 1 ноября 2016 года и тарифов на

соответствующие коммунальные ресурсы, действующие в каждом расчетном периоде начиная с января 2017 года.

При направлении платежного документа на внесение платы за содержание жилого помещения в таком платежном документе необходимо в графе плата за содержание общего имущества отдельными строками указать размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества, по каждому виду ресурса».

Так, пунктом 2.1.1 проекта договоров, являющихся неотъемлемой частью Документаций, определено, что «плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя:

- плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод (при наличии) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается Управляющей организацией в соответствии с Жилищным законодательством самостоятельно и отражается в платёжном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Таким образом, вышеуказанный довод Заявителя является необоснованным.

Кроме того, положения пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, согласно которым запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей, в том числе навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (экономически или технологически не обоснованные и (или) прямо не предусмотренные федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти или судебными актами требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товара, в котором контрагент не заинтересован, и другие требования), в рассматриваемом случае не применимы, поскольку Администрация не обладает признаками хозяйствующего субъекта (в соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции хозяйствующий субъект - коммерческая организация,

некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации).

5. Податель жалобы указывает, что при проведении Конкурсов Организатором конкурса нарушен пункт 55 Порядка проведения конкурса и статья 51 Федерального закона от 05.04.2013г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» путем неисполнения Организатором конкурса своей обязанности по составлению по каждому лоту Конкурса и направлению проекта договора управления в отношении каждого многоквартирного дома, с учетом расходов и конструктивных особенностей на общедомовые нужды в целях содержания общего имущества домов.

Однако данный довод Комиссия считает необоснованным ввиду следующего.

В силу пункта 55 Порядка проведения конкурса заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

В соответствии с пунктом 6 Порядка проведения конкурса конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами.

Как следует из извещений № 291216/0025527/01 и № 291216/0025527/02, Организатором торгов объявлены конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по вышеуказанным адресам в жилом районе «Ракетный» и жилом районе «Знаменский».

Комиссией установлено, что в заявках на участие в конкурсе ООО «УК Домоуправление» заявило на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресам, указанным в конкурсной документации; внесло обеспечение заявки на участие в конкурсе в сумме, указанной в таких извещениях.

Таким образом, было два предмета конкурса:

право на заключение договора управления многоквартирными домами,

расположенными по адресу:

Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Знаменский», д.40,

Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Знаменский», д.41,

Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Знаменский», д.42,



Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Знаменский», д.43,  
Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Знаменский», д.44  
и право на заключение договора управления многоквартирными домами,  
расположенными по адресу:

Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Ракетный», д.52,  
Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Ракетный», д.60,  
Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Ракетный», д.61,  
Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 62,  
Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Ракетный», д.64,  
Астраханская область, г.Знаменск, жилой район «Ракетный», д. 65.

Как следует из пояснений представителей Организатора торгов, разбивка по отдельным лотам на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) произошла из-за функциональных особенностей сайта, который при размещении сведений о многоквартирном доме не дает в одном лоте указать все дома, являющиеся предметом конкурса.

Кроме того, ссылки в жалобе на Федеральный закон от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» Комиссия считает так же, как и представители Организатора торгов, неправомерными, поскольку данный закон не регулирует правоотношения, применимые к рассматриваемому спору.

Ввиду изложенного, Комиссия не установила нарушения процедуры организации и проведения Конкурсов.

Также Комиссия отмечает, что согласно протоколам вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным(ыми) домом(ами) от 01.02.2017, составленными Организатором торгов, была подана заявка на участие в Конкурсах единственным участником данных Конкурсов – ООО «УК Домоуправление».

Протоколами рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным(ыми) домом(ами) от 01.02.2017 заявка данного участника была признана соответствующей требованиям Конкурсной документации. На основании этого и положения 71 Порядка проведения конкурса Организатор конкурса передал этому претенденту проект договоров управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации (извещения о проведении Конкурса № 291216/0025527/01 и № 291216/0025527/02).

Однако на момент рассмотрения жалобы по итогам Конкурсов договоры управления вышеуказанными многоквартирными домами так и не заключены.

Таким образом, основания для выдачи Комиссией предписания Организатору Конкурсов отсутствуют.

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК Домоуправление» на действия организатора конкурса – администрации МО «ЗАО Знаменск Астраханской области» при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по следующим адресам (извещения № 291216/0025527/01 (лоты № 1, 2, 3, 4, 5) и № 291216/0025527/02 (лоты № 1, 2, 3, 4, 5, 6), опубликованные на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) необоснованной.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

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