

Заявитель:

ООО «Сервис Реклама»

386302, РИ, г. Малгобек, ул. Совхозная, 10

ukservis-reklama@mail.ru

Организатор торгов:

Администрация муниципального

образования «городской округ город

Магас»

386001 ,РИ, г. Магас, проспект И. Зязикова,2

goszakasmagas@mail.ru

## РЕШЕНИЕ

по делу №006/01/18.1-87/2019

по жалобе на нарушения процедуры торгов

г. Назрань

Резолютивная часть решения объявлена 10 сентября 2019 года

В полном объеме решение изготовлено 13 сентября 2019 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Ингушетия (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

(...) – заместитель руководителя Управления;

Члены комиссии:

(...) – государственный инспектор Управления;

(...) – ведущий специалист-эксперт Управления;

в присутствии заявителя: директора ООО «Сервис Реклама» - (...) (по паспорту)(далее – Заявитель);

в отсутствие Организатора торгов: Администрация муниципального образования «городской округ город Магас» (далее – Организатор торгов)

в соответствии с частью 16 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения).

рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении открытого конкурса №160719/0178442/01 от 16.07.2019, лот №1, по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа город Магас (далее – торги), проводимого в порядке установленным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление РФ № 75),

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 – сайт торгов), было размещена информация о проведении открытого конкурса.

Суть жалобы сводится к следующему:

1. Организатор торгов провел процедуры вскрытия конвертов скрытно без участия Заявителя, что привело к отклонению заявки Заявителя.

Также в Управление поступили дополнения к жалобе, в соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, согласно которому:

1. Заявка, подданная ООО «Алания» подлежала к отклонению, так как сведения указанные в выписке из единого государственного реестра юридических лиц по данной организации являются недостоверными.

2. Многоквартирные дома, являющиеся предметом открытого конкурса расположены на разных земельных участках. Таким образом, данные дома не могут быть предметом одного лота.

3. Неверно произведен расчет размера обеспечения заявки и размера обеспечения обязательств.

Ввиду того, что на рассмотрении 29.08.2019г и 30.08.2019г, Комиссией в связи

необходимостью получения дополнительных материалов от Организатора торгов для вынесения решения на заседании Комиссии 29.08.2019г на основании части 14.1 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принято решение о продлении срока рассмотрения жалобы и принятия решения на семь рабочих дней. При этом Управление уведомило стороны о продлении срока рассмотрения жалобы и назначении рассмотрения по существу на 06.09.2019г, в 15:30.

В уведомлении о продлении срока рассмотрения жалобы (исх. от 03.09.2019г, 3483-ИБ) указано, что Организатору торгов необходимо было представить порядок установления размера обеспечения заявки и обеспечения обязательств, указанных в информации о проведении торгов. Так как на рассмотрении 06.09.2019г, Организатором торгов не явился и не предоставил вышеуказанную информацию, Комиссией было принято решение отложить рассмотрение на 10.09.2019г.

При этом 09.09.2019г, вх. 2950-ЭП в Управление от Организатора торгов поступила запрошенная информация.

Изучив доводы жалобы, исследовав полученные материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При этом в части 3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 статьи 161 ЖК РФ и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев 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.

Орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном Постановлением РФ № 75.

При этом согласно пункту 32 Постановления Правительства РФ № 75, информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией 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).

Организатором торгов была размещена информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами и указано следующее:

Дата и время публикации извещения - 16.07.2019 16:14;

Дата и время окончания подачи заявок - 16.08.2019 17:00;

Дата подведения итогов - 22.08.2019;

Предмет конкурса - Право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами;

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - 11 рублей;

Размер обеспечения заявки - 7024.40 рублей;

Размер обеспечения обязательств - 154 736,00 рублей;

Место вскрытия конвертов - Республика Ингушетия, г. Магас, Администрация г. Магас. Отдел контрактной службы.

Дата, время вскрытия конвертов – 16.08.2019г. 17 час.00мин.

Место рассмотрения заявок - Республика Ингушетия, г. Магас, Администрация г. Магас. Отдел контрактной службы.

Дата, время рассмотрения заявок - 19.08.2019г., 10 час.00мин.

Место проведения конкурса - Республика Ингушетия, г. Магас, Администрация г. Магас, отдел контрактной службы.

Дата, время проведения конкурса – 22.08.2019г., 10 час.00мин.

Адреса управления многоквартирными домами:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес жилого дома	Год постройки	Этажность	Общая площадь квартир ,м2	Общая площадь жилого дома,м2	Наличие подвала да/нет	Кол-во подъездов	Наличие лифтов
1	56-ти квартирный жилой дом	ул. Кулиева 33 корпус 1	2015	4	3 066,2	4 440,4	да	4	нет
2	56-ти квартирный жилой дом	ул. Кулиева 33 корпус 2	2015	4	3 120,0	4 440,4	да	4	нет
3	56-ти квартирный жилой дом	ул. Кулиева 33 корпус 3	2015	4	3 120,0	4 440,4	да	4	нет
4	56-ти квартирный жилой дом	ул. Кулиева 33 корпус 4	2015	4	3 120,0	4 440,4	да	4	нет
5	48-ми квартирный жилой дом	ул. Калиматова 1	2015	4	2 669,6	3 803,0	да	4	нет
6	48-ми квартирный жилой дом	ул. Калиматова 2	2015	4	2 650,8	3 803,0	да	4	нет
7	56-ти квартирный жилой дом	ул. Калиматова 3	2015	4	3 118,7	4 440,4	да	4	нет
8	56-ти квартирный жилой дом	ул. Калиматова 4	2015	4	3 120,0	4 440,4	да	4	нет

1. При рассмотрении первого довода жалобы Комиссия исходит из следующего.

Согласно пункту 11 части 38 Постановления РФ № 75, место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе.

В извещении о проведении открытого конкурса установлено, что дата, время вскрытия конвертов – 16.08.2019г. 17 час.00мин. Место рассмотрения заявок - Республика Ингушетия, г. Магас, Администрация г. Магас. Отдел контрактной службы.

В соответствии с частью 60 Постановления РФ № 75, претенденты или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе. Непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии таких конвертов, о возможности изменить или отозвать поданные заявки, а также подать заявку на участие в конкурсе взамен отозванной до начала процедуры вскрытия конвертов.

В части 61 Постановления РФ № 75 установлено, что конкурсная комиссия

вскрывает все конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса.

Заявитель на рассмотрении по существу указал, что Организатор торгов должен был уведомить Заявителя о начале процедуры вскрытия конвертов.

Вместе с тем, Комиссией не установлено обязанность Организатора торгов уведомлять участников о начале вскрытия конвертов. Также из вышеуказанных положений Постановления РФ № 75 не установлена обязанность участников присутствовать при вскрытии конвертов с заявками. Таким образом, Организатор торгов проводит процедуру вскрытия конвертов, в том числе при отсутствии участников на месте вскрытия конвертов согласно информации указанной в извещении.

На основании вышеизложенного, Комиссия признает довод жалобы необоснованным.

2. По доводу о том, что заявка, подданная ООО «Алания» подлежала к отклонению, так как сведения указанные в выписке из единого государственного реестра юридических лиц по данной организации являются недостоверными. Комиссия исходит из следующего.

В соответствии с частью 52 Постановления РФ № 75, для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением N 4 к настоящим Правилам.

Согласно пункту 1 части 53 Постановления РФ № 75, заявка на участие в конкурсе включает в себя сведения и документы о претенденте, в том числе, **выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица.**

В разделе 4 «Порядок подачи заявок на участие в конкурсе» конкурсной документации предусмотрено, что в заявке должна включать в себя выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица.

В части 54 Постановления РФ № 75 установлено, что требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается.

Согласно части 68 Постановления РФ № 75, конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил.

В соответствии с частью 70 Постановления РФ № 75, на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным пунктом 18 настоящих Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно приложению

№ 7, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Согласно протоколу рассмотрения заявок участник ООО «Алания» признан соответствующим требованиям конкурсной документации.

При изучении заявки ООО «Алания» Комиссией установлено, что наличие выписки из единого государственного реестра юридических лиц заверенную и прошитую от 22.07.2019г, Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Республике Ингушетия. Таким образом, Комиссия считает данную выписку заверенной и достоверной.

На основании вышеизложенного, Комиссия признает довод жалобы необоснованным.

3. По доводу о том, что многоквартирные дома, являющиеся предметом открытого конкурса расположены на разных земельных участках. Таким образом, данные дома не могут быть предметом одного лота. Комиссия исходит из следующего.

Согласно части 6 Постановления РФ № 75, конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

При этом при изучении публичной кадастровой карты в сети интернет, Комиссией установлено, что многоквартирные дома, указанные в данных торгах расположены на одном участке с единым кадастровым номером: 06:06:0100008:5124, а также имеют территорию общего пользования.

Также, Комиссия исходит из того, что Заявителем не представлено документы подтверждающее объединение в один лот. Таким образом, Комиссия приходит к выводу необоснованности довода жалобы.

4. По доводу о том, что неверно произведен расчет размера обеспечения заявки и размера обеспечения обязательств. Комиссия исходит из следующего.

Согласно части 38 Постановления РФ № 75, в извещении о проведении конкурса указывается размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

При этом в пункте 12 части 41 Постановления РФ № 75 установлено, что Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения

управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

Комиссией при изучении извещения и конкурсной документации установлен размер обеспечения заявки - 7024.40 рублей и размер обеспечения обязательств - 154 736,00 рублей;

При этом Комиссия учитывает, поступившее от Организатора торгов письмо от 09.09.2019 вх. 2950-ЭП, согласно, которому расчет размера обеспечения заявок и размера обеспечения обязательств был произведен неверно.

Согласно части 14 Постановления РФ № 75, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

Вышеуказанные положений части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, устанавливающих помещения общего пользования, при расчете размера обеспечения заявки в соответствии с Постановлением РФ № 75 не учитываются.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

Вместе с тем, согласно части 2 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» под нежилым помещением в многоквартирном доме понимается помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются

части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Так как, в извещении и конкурсной документации не установлена площадь нежилых помещений, Комиссией произведен расчет размера обеспечения заявки с учетом общей площади жилых помещений квартир указанных в открытом конкурсе умноженного на 5 процентов размера платы за содержание и ремонт 1 кв.м. жилого помещения в месяц, которая согласно извещению составляет 11 рублей за 1 кв.м. Таким образом, данный расчет приобретает формулу:  $5\% * 11 \text{ руб.} * 23\,985,3 \text{ кв.м.}$ , что при умножении составляет 13 191, 915 рублей, с учетом информации указанной в открытом конкурсе. Данная сумма превышает размер обеспечения заявки - 7024.40 рублей указанного в извещении в два раза.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов неверно рассчитан размер обеспечения заявок.

Касаясь, расчета размера обеспечения обязательства, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно части 42 Постановления РФ № 75, размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

где:

- размер обеспечения исполнения обязательств;

$K$  - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

- размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

- размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального

комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Вместе с тем, Комиссия не может рассчитать размера обеспечения обязательств так как не имеет возможности установить размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, а также отсутствия сведений из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ. При этом Комиссией установлено, что Организатором торгов не указан коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75.

Вместе с тем, Организатор торгов не предусмотрел вышеуказанные требования к содержанию конкурсной документации.

На основании вышеизложенного, Комиссия признала довод жалобы обоснованным.

Также на рассмотрении установлены следующие нарушения:

Согласно пункту 1 части 41 Постановления РФ № 75, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по форме согласно приложению N 1 Постановления РФ № 75, содержащие в себе общие сведения о многоквартирном доме, а также техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки, которую необходимо заполнить в соответствующей форме.

Вместе с тем, Организатором торгов вышеуказанный акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме не установлен.

Поскольку Организатором торгов нарушены положения Постановления РФ № 75 при организации и проведения аукциона, Комиссия считает необходимым выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу заявителя ООО «Сервис Реклама» частично обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение порядка проведения торгов установленных Постановлением РФ № 75.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела должностному лицу Управления для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.
5. Направить настоящее решение сторонам.

Председатель комиссии

(...)

Члены комиссии

(...)

(...)

Решение может обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.