

# РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/04-2016

18 февраля 2016 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- "... " – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;
- "... " – начальника отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии
- "... " - главного специалиста - эксперта отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;
- "... " – государственного инспектора отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии

при участии:

со стороны Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы:

- "... " – представителя по доверенности
- "... " – представителя по доверенности
- "... " – представителя по доверенности

со стороны гражданки "... ":

- "... " – представителя по доверенности от 08.02.2016 № 58АА0996297;

со стороны ОАО «Жилье 15»:

- "... " – представителя по доверенности

рассмотрев жалобу гражданки "... " на действия организатора конкурса – Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы (ул. Некрасова, д. 34, г. Пенза, 440008) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 181251/2736268) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба гражданки "... " на действия организатора конкурса – Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы (ул. Некрасова, д. 34, г. Пенза, 440008) (далее – Управление, Организатор) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 181251/2736268) (далее – Конкурс).

Из жалобы заявителя следует, что при проведении Конкурса Управлением нарушено действующее законодательство РФ, а именно:

- Организатором нарушен срок размещения извещения о проведении Конкурса, установленный частью 13 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ;
- в Приложении № 1 к конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: Лот №3- МДК № 29 по ул. Бородина, неверно указаны площадь нежилых помещений, уборочная площадь лестниц, уборочная площадь общих коридоров;
- годовая стоимость размера платы за ремонт и содержание МДК № 29 по ул. Бородина необоснованно завышена;
- в нарушение пункта 40 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (далее – Правила), Управление не уведомило собственников помещений в многоквартирном доме, а также лиц, принявших от застройщика помещения по передаточному акту, о дате проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом ;
- Комиссия Организатора была не правомочна принимать решения по рассмотрению заявок на участие в открытом конкурсе, так как на заседании Комиссии организатора присутствовало 4 члена Комиссии, что составляет 50 % от общего числа членов комиссии;
- Управление не приняло к сведению протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. расположенного по адресу: ул. Бородина, д.29, на котором в качестве управляющей компании выбрано ООО «Новый град».

Представители Организатора, с доводами жалобы не согласились по основаниям, изложенным в письменном отзыве от 08.02.2016 исх. № 261/4.

На заседании Комиссии Управления представители Организатора поддержали возражения, изложенные в отзыве, дополнили, что копия разрешения на ввод в эксплуатацию МКД № 29 по ул. Бородина от 28.10.2015 № 58-29-270-2015 получена письмом от Управления градостроительства и архитектуры администрации города Пензы только 11.12.2015.

Представители Управления пояснили, что технические данные многоквартирного дома в конкурсной документации указаны в соответствии с актом ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Расчет стоимости платы содержания и ремонта общего имущества осуществлялся в соответствии с постановлением Администрации г. Пензы от

18.03.2014 № 277 «Об установлении размера платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального имущества и государственного жилого фонда» и Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Кроме того, представители Управления пояснили, что собственники помещений МКД № 29 по ул. Бородина были уведомлены о дате проведения конкурса путем размещения уведомления на досках объявления около подъездов, что подтверждается представленными фотографиями.

Относительно довода Заявителя, от том, что собственниками жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Бородина, д. 29, был выбран способ управления и управляющая организация, представители управления пояснили, что в Управление 25.01.2015 представлен Протокол № 3 собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Пенза, ул. Бородина, дом 29, проведенного в форме очного голосования (далее – Протокол общего собрания) без приложений, подтверждающих наличие кворума собственников помещений многоквартирного дома при проведении собрания, а также соблюдение порядка его проведения, что, по мнению, ответчика не позволило сделать вывод о действительности Протокола общего собрания.

Представитель заинтересованного лица – ОАО «Жилье 15» поддержал доводы изложенные в жалобе.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 11.02.2016 № 401-3 назначена и проведена в 10 часов 00 минут 18 февраля 2016 года.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки,

конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Как следует из представленных документов, 23.12.2015 Управлением в сети Интернет на Официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 181251/2736268 о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами в г. Пенза, Лот № 1-ул. Бородина 29, Лот № 2 – ул. Ладожская 114, Лот № 3 – ул. Мира 67 с приложением документации.

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

28.10.2015 Администрацией города Пензы выдано разрешение № 58-29-290-206 на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Бородина, д. 29.

Таким образом, извещение о проведении конкурса по выбору управляющей организации должно было быть размещено на официальном сайте не позднее 18.11.2015, вместе с тем, данное извещение было размещено по истечении указанного срока - 23.12.2015.

Довод Управления о том, что нарушение указанного срока допущено в связи с тем, что разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома было им получено только 11.12.2015, Комиссией управления отклоняется по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1.1. Положения об Управлении жилищно-коммунального хозяйства города Пензы, утвержденного Постановлением Администрации г. Пензы от 17.05.2013 N 497/1 (далее – Положение), Управление является иным органом местного самоуправления города Пензы.

Пунктом 2.2.19 Положения предусмотрено, что Управление проводит открытые конкурсы по отбору организаций, управляющих жилищным фондом иной формы собственности в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ

Таким образом, Управление как орган местного самоуправления было обязано обеспечить проведение открытого конкурса по выбору управляющей организации в установленный действующим законодательством срок.

Вышеизложенное опровергает также ссылки Организатора о несвоевременном

размещении извещения о проведении конкурса в связи с несоблюдением Управлением подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам администрации г. Пензы срока по передаче в адрес Организатора разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, предусмотренного частью 1 распоряжения Администрации г. Пензы от 07.05.2014 № 103р «О мероприятиях по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом».

Учитывая вышеизложенное, Комиссия управления пришла к выводу о нарушении Организатором части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, выразившемся в нарушении срока размещения извещения о проведении Конкурса.

В соответствии с пунктом 40 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, 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 всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), а также всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Таким образом, способами информирования указанных выше лиц о дате проведения конкурса является как размещение соответствующего объявления в местах, удобных для ознакомления, так и размещение сообщения о проведении конкурса на официальном сайте. При этом особый порядок размещения такого сообщения на официальном сайте Правилами не установлен.

Как было указано выше, извещение о проведении открытого конкурса, содержащее информацию о дате вскрытия конвертов, было размещено Управлением в сети Интернет на Официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 23.12.2015.

Учитывая вышеизложенное, довод гражданки "... " о нарушении Организатором пункта 40 Правил, выразившегося в неинформировании собственников помещений в многоквартирном доме, а также лиц, принявших от застройщика помещения по передаточному акту, о дате проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Комиссия управления находит несостоятельным.

В соответствии с пунктом 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Вместе с тем, оценка легитимности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору управляющей организации и, соответственно, правомерности проведения Управлением открытого конкурса при наличии у него протокола такого собрания, не входит в компетенцию антимонопольного органа, поскольку в силу пункта 5 Правил признание недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом в случае нарушения процедуры организации или проведения конкурса производится в судебном порядке судом.

Доводы Заявителя о том, что в Приложении № 1 к конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: Лот №3- ул. Бородина, д. 29 неверно указаны площадь нежилых помещений, уборочная площадь лестниц, уборочная площадь общих коридоров, необоснованно завышена годовая стоимость размера платы за ремонт и содержание жилья, Комиссия Управления считает необоснованными ввиду неуказания правовых норм, которые были нарушены Организатором конкурса в результате данных действий, а также непредставления доказательств, свидетельствующих о нарушении конкретных прав и законных интересов Заявителя.

Довод заявителя об отсутствии кворума при рассмотрении Комиссией Организатора 26.01.2016 заявок на участие в открытом конкурсе, в связи с чем решение комиссии, принятое также в отсутствие ее председателя и его заместителя, является неправомерным, рассматривается Комиссией управления с учетом положений части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, которая предусматривает, что в случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, организатора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 21 Правил организатор конкурса не позднее чем за 5 рабочих дней до размещения извещения о проведении конкурса принимает решение о создании конкурсной комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии. Организатор конкурса может создать одну или несколько постоянно действующих комиссий, при этом срок полномочий комиссии не может превышать 2 года.

Пунктами 24, 25, 27 Правил предусмотрено, что конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс. Руководство работой конкурсной комиссии осуществляет председатель конкурсной комиссии, назначаемый организатором конкурса, а в его отсутствие - заместитель, назначаемый председателем конкурсной комиссии. Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос.

Из имеющихся в материалах жалобы документов следует.

Приказом Управления жилищно-коммунального хозяйства от 10.11.2015 № 80 «О внесении изменений в приказ Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пензы от 23.04.2011 № 36 «О создании конкурсной комиссии по отбору

управляющей организации для управления многоквартирными домами, собственники которых не реализовали свое право по выбору способа управления многоквартирным домом», утвержден состав комиссии по отбору управляющей организации в составе:

- Председатель комиссии – "...";
- Заместитель председателя комиссии – "...";
- Члены комиссии – "...""""""""""";
- Секретарь комиссии – "..."

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 26.01.2015 процедуру рассмотрения заявок на участие в конкурсе проводили члены комиссии- "...""""""", секретарь комиссии – "...".

Таким образом, в процедуре рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом принимали участие 4 человека, что составляет ровно 50 % всего состава комиссии, при этом заседание комиссии проводилось в отсутствие председателя комиссии "... " и заместителя председателя комиссии "... ". Информацию о возложении обязанностей председателя комиссии на иного члена комиссии в антимонопольный орган не представлена.

Следовательно, довод Управления о правомочии принятого комиссией Организатора решения в составе членов комиссии - "...""""""""", секретаря комиссии – "...", что составляет 50 % общего числа членов комиссии, в отсутствие председателя комиссии и заместителя председателя комиссии принят быть не может.

При таких обстоятельствах Комиссия Управления пришла к выводу, что Организатором нарушены пункты 25, 27 Правил.

Исходя из изложенного Комиссия единогласно пришла к выводу, что в результате нарушения сроков размещения извещения о проведении открытого конкурса по на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 181251/2736268) нарушена часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, а также пункты 25, 27 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Комиссия Управления, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданки "... " обоснованной.
2. Выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы предписание о прекращении нарушения действующего законодательства.

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