

РЕШЕНИЕ

по жалобам ООО «УК «Оптима» (вх. № 21220-14, вх. № 20706-14)

22.01.2015 г.

г. Пермь

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

А. В. Плаксин, и.о. заместителя руководителя управления;

Члены комиссии:

Баранов Д.Е., начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

Шадрина А.А., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

рассмотрев жалобы ООО «УК «Оптима» (вх. № 21220-14, вх. № 20706-14) (далее – заявитель, Общество) на действия Администрации Гремячинского городского поселения (далее – организатор торгов, Администрация) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Гремячинском городском поселении (лоты № 1,2), извещение № 230714/2205383/01 опубликовано на официальном сайте для размещения информации о торгах <http://torgi.gov.ru> в сети Интернет (далее – официальный сайт торгов),

УСТАНОВИЛА:

16.12.2014 г. в адрес Пермского УФАС России поступило заявление заявителя о нарушении антимонопольного законодательства РФ (вх.№20706-14). В заявлении ставился вопрос, в т.ч. о проверке соответствия антимонопольному законодательству (ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции») действий Администрации Гремячинского муниципального района Пермского края при организации и проведении торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Гремячинском поселении.

Поскольку указанное заявление не содержало указание на ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции), в нём отсутствовали адрес электронной почты, номер контактного телефона, номер факса заявителя, номер контактного телефона

организатора торгов, Пермским УФАС России было принято решение о рассмотрении данного заявления в порядке ст. 44 Закона о защите конкуренции.

23.12.2014 г. в Пермское УФАС России поступила жалоба на действия Администрации Гремячинского муниципального района Пермского края, аналогичная, по сути, вышеуказанному заявлению.

Поскольку поступившая жалоба формально соответствовала требованиям ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган 26.12.2014 г. направил в адрес лица, действия которого обжаловались Обществом (Администрация Гремячинского муниципального района) уведомление, предусмотренное ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции. Рассмотрение жалобы было назначено на 30.12.2014 г.

30.12.2014 г. Комиссией Пермского УФАС России было установлено, что Администрация Гремячинского муниципального района не является организатором торгов, обжалуемых заявителем. Данным лицом является Администрация. Данное обстоятельство впоследствии подтверждено письмом Администрации Гремячинского муниципального района №2478/01-18.

В тот же день (30.12.2014 г.) антимонопольным органом направлено повторное уведомление о поступлении указанной жалобы. Повторное уведомление было направлено, в т.ч. в адрес Администрации.

При этом, учитывая аналогичность заявления и жалобы заявителя, Пермским УФАС России было принято решение об их совместном рассмотрении в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В заявлении (жалобе) заявитель указывает на незаконность объединения в лоты большого количества многоквартирных домов, разрозненных по территориальному признаку. Также Общество считает не соответствующим антимонопольному законодательству факт включения в проект договора п. 2.1.4, согласно которого управляющая организация (победитель торгов) обязана будет осуществлять сбор и начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги посредством договорных отношений с муниципальным унитарным предприятием Гремячинского поселения.

Администрация с доводами заявителя не согласна; представила письменный отзыв, а также схему Гремячинского поселения; указывает на законность и обоснованность процедуры торгов.

Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс 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.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 утверждены правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее также – Правила).

Пунктом 3 Правил установлено, что Конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Во исполнение указанных норм 13.11.2014 г. Администрацией издано постановление №199 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами», п. 2 которого утверждена соответствующая конкурсная документация.

В тот же день на официальном сайте размещены извещение о проведении торгов, конкурсная документация (№230714/2205383/01).

Согласно конкурсной документации на конкурс было выставлено право на заключение договоров управления многоквартирными домами по двум лотам:

- лот 1 в количестве 196 домов, общей площадью 85739,8 кв.м;
- лот 2 в количестве 90 домов, общей площадью 82327,2 кв. м.

Датой вскрытия конвертов определено 15.12.2014 г. (11:00), проведения конкурса 18.12.2014 г. (11:00).

Указанные процедуры были осуществлены в установленные сроки, о чём составлены соответствующие протоколы №№1, 2 по каждому лоту.

В то же время, в силу [пункта 6](#) Правил 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.

В настоящем конкретном случае предметом конкурса, как уже было отмечено выше, является право заключения договора управления многоквартирными домами:

- лот N 1 общей площадью 85739,8 кв.м;
- лот N 82327,2 кв. м.

Из указанного следует, что общая площадь объектов конкурса превышает 100000 кв.м.

Правила не содержат запрета на формирование лотов с включением в них нескольких многоквартирных домов, расположенных на граничащих земельных участках, но вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе, рассмотрение заявок, протокол конкурса по отбору организации для управления многоквартирным домом открытого конкурса должны были рассматриваться в разное друг от друга время.

Таким образом, действия организатора торгов не соответствуют требованиям п. 6 Правил.

Кроме того, организатор торгов в нарушение п.п. 1 п. 41 Правил не разместил на официальном сайте (в т.ч. в составе конкурсной документации) акты по форме согласно [приложению N 1](#) к Правилам (Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса).

Комиссией Пермского УФАС России установлено, что на официальном сайте торгов размещён единственный акт – в отношении дома, расположенного по адресу: Пермский край, г. Гремячинск, ул. Юбилейная, 148.

Не подтверждается материалами дела и размещение заказчиком на официальном сайте характеристик объекта конкурса, включая адрес многоквартирных домов, года их 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 по лоту №1, т.е. в отношении 196 дома. Указанные действия (бездействие) не соответствует требованиям п.п. 3 п. 38 Правил.

В части доводов о несоответствии требованиям ст. 17 Закона о защите конкуренции п. 2.1.4 проекта договора управления многоквартирными домами Комиссия Пермского УФАС России отмечает, что Администрацией представлены сведения о фактическом отсутствии в поселении унитарного предприятия, оказывающего услуги по сбору и начислению платежей за услуги ЖКХ.

Кроме того, данный пункт проекта договора не связан с условиями допуска к участию в торгах, порядку определения победителей торгов.

Следовательно, отсутствуют основания утверждать, что п. 2.1.4 проекта договора привел, либо мог привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на торгах.

Комиссией Пермского УФАС России учтено, что сторонами по результатам торгов заключен проект договора управления многоквартирными домами от 18.12.2014 г., в связи с чем принято решения предписание по результатам рассмотрения жалобы не выдавать.

Учитывая изложенное, на основании ст.ст. 18.1, 23 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «Оптима» (вх. № 21220-14, вх. № 20706-14) на действия Администрации Гремячинского городского поселения при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Гремячинском городском поселении (лоты № 1,2), извещение № 230714/2205383/01 опубликовано на официальном сайте для размещения информации о торгах <http://torgi.gov.ru> в сети Интернет необоснованной.

2. Признать в действиях Администрации Гремячинского городского поселения нарушение пунктов 6, подпункта 1 пункта 41 Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

3. Предписание, предусмотренное [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», не выдавать.

Председатель Комиссии

А. В. Плаксин

Члены Комиссии

Д.Е. Баранов

А.А. Шадрина

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

Д. Е. Баранов, 8(342) 2 351-036