

РЕШЕНИЕ

по делу № 1/18.1

Резолютивная часть оглашена 30.01.2012
Екатеринбург

г.

В полном объеме изготовлено 02.02.2012

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ Свердловского УФАС России от 27.12.2011 № 618) в составе:

председатель Комиссии	Пушкарёва М.В. – зам. руководителя Управления;
члены Комиссии:	Смирнягина Л.В. – начальник отдела контроля органов власти;
	Кабаяев И.В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
	Курбатова Н.О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии представителей:

организатора торгов - Администрации Кировградского городского округа (далее – Администрации Кировградского ГО): Павликова В.Ю. (Распоряжение Администрации Кировградского ГО от 01.12.2011 № 442), Ильиной В.В. (Распоряжение Администрации Кировградского ГО от 01.12.2011 № 442), Лемеховой С.Н. (доверенность от 24.01.2012 № 13), Шестаковой Е.А. (доверенность от 24.01.2012 № 12);

заявителей:

- ООО «Управляющая жилищная компания «Кировградская» (далее – ООО «УЖК «Кировградская»): Мангилева С.В. (доверенность от 20.01.2012 № 6/2012), Федоровских М.А. (доверенность от 17.01.2012 б/н);

- ООО «Нейва».

В Свердловское УФАС России поступили жалобы ООО «Нейва» (вх. № 01-542 от 19.01.2012) и ООО «Управляющая жилищная компания «Кировградская» (вх. № 01-582 от 19.01.2012) о нарушении организатором конкурса (Администрацией Кировградского городского округа) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными

домами в Кировградском городском округе, без учёта требований Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», ст. 17 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (**далее – Закон о защите конкуренции**).

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством факсимильной связи (исх. № 472 от 23.01.2012), а также публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет».

Жалобы рассмотрены в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В своей жалобе ООО «Управляющая жилищная компания «Кировградская» указала на следующие обстоятельства.

В соответствии с Распоряжением Главы Администрации Кировградского ГО от 01.12.2011 № 442, утверждена документация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Кировградского городского округа (**далее – открытый конкурс по отбору управляющей организации**), указанная документация опубликована в газете «Кировградские вести» и размещена на официальном сайте Кировградского городского округа (kirovgrad.midural.ru, **далее – официальный сайт Кировградского городского округа**).

ООО «УЖК «Кировградская» 10.01.2012 поданы заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации по лотам №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6. По результатам рассмотрения заявок (Протокол от 10.01.2012 № 2) заявитель допущен к участию по всем лотам.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации проведен 11.01.2012 (Протокол от 11.01.2012 № 4).

ООО «УЖК «Кировградская» считает, что конкурсная документация, а также действия организатора конкурса (конкурсной комиссии) нарушают положения Правил проведения органом местного самоуправления конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (**далее – Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации**), что выразилось в следующем.

1. Согласно пп. 4 п. 38 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, в извещении о проведении конкурса указывается наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

Извещение в разделе «Наименование обязательных работ и услуг по

содержанию и ремонту объекта конкурса» содержит ссылку на конкурсную документацию. В документации так же не содержится данных наименований, предмет конкурса определен как «управление многоквартирным домом». Данное понятие, по мнению заявителя, является абстрактным, не позволяет определить, на осуществление каких именно работ и услуг по итогам конкурса будут заключаться договоры.

Таким образом, ООО «УЖК «Кировградская» считает, что при проведении конкурса не был должным образом определен предмет конкурса.

2. Согласно п. 6 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, 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 соответствии с положениями конкурсной документации, предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами, перечень которых приведен в п. 1 раздела 1 Инструкции по подготовке заявок на участие в конкурсе.

Общее количество данных домов разбито на шесть лотов, дома располагаются в г. Кировграде, посёлках: Нейво-Рудянка, Лёвиха, Карпушиха, а земельные участки, на которых расположен ряд домов, не граничат между собой (ул. Гагарина 7, 9 и ул. Гагарина 18, 20, ул. Гагарина 38; ул. Дзержинского 3, 4, 5, 7, 7«а» и ул. Дзержинского 14, 16; ул. Кировградская 5, ул. Кировградская 1 «а» и ул. Кировградская 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 25, 24, 26, 28, 30 «а», ул. Лермонтова 8, 13, 15 и ул. Лермонтова 20, 22, 24, ул. Лермонтова 73, 79; ул. Декабристов 4, 6 и 3 МКР 1, 8). Кроме того улицы, на которых расположены дома, также не граничат между собой.

К организатору конкурса направлялся запрос на разъяснение данного положения конкурсной документации. Из разъяснения, опубликованного на официальном сайте Кировградского городского округа, следует, что при формировании лотов по домам, расположенным на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования, образуется более двух десятков лотов и создает сложности в процедуре проведения конкурса, поэтому организатором конкурса принято решение о формировании шести лотов.

Однако, заявитель считает, что Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации данная норма сформулирована как императивная, т.е. обязательная к исполнению, не содержащая других вариантов действий.

3. В соответствии с пп. 3 п. 38 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, в извещении о проведении конкурса указывается

характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год 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.

В ряде домов, на право управления которыми проводится конкурс, расположены нежилые помещения (г. Кировград: ул. Кировградская 5, ул. Кировградская 28, ул. Декабристов 4, ул. Декабристов 6, ул. Свердлова 51, 53, 55, 57, 59, 60, 61). Однако в конкурсной документации данные нежилые помещения не упоминаются.

4. Согласно пп. 1 п. 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна содержать акт по форме согласно Приложению № 1. Приложение № 1 к Правилам содержит форму данного акта, где указывается место для подписи и печати руководителя органа местного самоуправления уполномоченного устанавливать техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса. Вместе с тем, в состав конкурсной документации входят неподписанные акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, и не подтвержденные никаким способом. Указаны некорректные сведения о домах, уровнях благоустройства, конструктивных и технических параметрах многоквартирных домов. Так по ул. Молодцова, 11 (лот № 4) дом 2-х квартирный, 1 этажный, фактически: 8-ми квартирный, 2-х этажный. Кроме того, в лоте № 4 указаны несуществующие дома: п. Нейво-Рудянка: ул. Островского 4 «а», ул. 8 Марта 1, ул. Ржанникова, 6-8.

Таким образом, заявитель считает, что акты, содержащиеся в конкурсной документации не соответствуют действительности и не содержат необходимых реквизитов (подписи уполномоченного лица и печати).

5. В соответствии с п. 40 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) о дате проведения конкурса 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. Данное требование не было выполнено.

6. В соответствии с пп. 10 п. 38 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, в извещении о проведении конкурса указывается место, дата и время проведения конкурса. О времени проведения конкурса участникам объявлено 10.01.2012, после вскрытия конвертов с заявками.

7. Согласно пп. 5 п. 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна содержать перечень дополнительных работ и услуг по

содержанию и ремонту объекта конкурса по форме согласно Приложению № 3. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг.

Организатором конкурса не определена расчетная стоимость каждой из дополнительных работ и услуг. Конкурсной комиссией предложено участникам самостоятельно произвести данные расчёты в пределах заявленных сумм, результаты предоставить в Администрацию Кировградского ГО 12.01.2012 к 14-00.

Более того, перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, являющиеся приложениями к договору на управление многоквартирным домом составлены без учета специфики каждого конкретного дома. Так, например, в перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указаны такие работы, как ремонт мусоропровода и его частей и лифтов, которых нет во многих домах.

Подписав договор на управление многоквартирным домом, содержащий данный перечень, организация обязуется такие работы выполнять, а другая сторона - данные работы оплачивать. Таким образом, может сложиться ситуация, когда собственники жилых помещений будут оплачивать несуществующие работы, что, по мнению заявителя, является недопустимым нарушением прав жильцов как потребителей услуг управляющей компании.

8. В процессе вскрытия конвертов с заявками на участие конкурсе допущено нарушение п. 17 конкурсной документации. Согласно данному пункту, участники конкурса должны запечатать заявки на участие в конкурсе по лотам во внутренние конверты. После этого конверты запечатываются во внешний конверт. Конверт должен быть адресован организатору конкурса, содержать название конкурса, и слова «НЕ ВСКРЫВАТЬ ДО «__» _____ 2011 г.». При этом, одним из участников конкурса (ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания») подана одна заявка на шесть лотов, запечатанная в один внешний конверт. Конкурсная комиссия данное нарушение проигнорировала, ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания» было допущено к участию в конкурсе.

В бланке заявки, предложенном организатором конкурса нет ссылки на тот или иной лот.

9. Согласно п. 63 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявляются при вскрытии конвертов и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Заявителем в составе заявки была представлена справка, в которой содержались реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за

коммунальные услуги. Однако наличие у Заявителя данной справки не отражено конкурсной комиссией в Протоколе № 1 вскрытия конвертов. Так же в Протоколе № 1 не отражено, что участником (ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания») подана одна общая заявка на все лоты, а расписано, что по каждому лоту подана отдельная заявка.

Таким образом, заявитель считает, что п. 63 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации конкурсной комиссией был так же нарушен.

10. В соответствии с пп. 3 п. 53 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, заявка на участие в конкурсе включает в себя реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Данные реквизиты были представлены только в заявке заявителя.

Согласно пп. 1 п. 18 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе является непредставление определенных п. 53 данных Правил документов, либо наличие в таких документах недостоверных сведений.

Не смотря на это, остальные заявки были так же допущены к участию в конкурсе.

Таким образом, ООО «УЖК «Кировградская» считает, что по отношению к нему были созданы дискриминационные условия, так как, ООО «УЖК «Кировградская» являлось единственным участником, полностью выполнившим требования, содержащиеся в конкурсной документации, однако конкурсная комиссия расценивала неполные, подлежащие отклонению, заявки других участников, как соответствующие требованиям законодательства.

11. В процессе проведения конкурса члены комиссии несколько раз удалялись с заседания комиссии.

12. После объявления победителя конкурса представитель участника конкурса под номером 3 (ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания») не смог объявить перечень дополнительных работ и услуг, на что конкурсная комиссия никак не отреагировала.

13. Члены комиссии торопили участников подавать предложения о цене.

14. На момент заседания Комиссии началась процедура подписания договоров на управление многоквартирными домами с победителями конкурса, однако не расторгнуты договоры с организацией, которая на сегодняшний день осуществляет вывоз ТБО, текущий и капитальный ремонт данных домов. Более того, данная организация, по мнению заявителя, не знала о проведении конкурса по отбору управляющей организации на территории Кировградского городского округа.

ООО «УЖК «Кировградская» считает, что конкурсная комиссия не имеет права заключать новый договор, прежде чем не расторгнет договор с организацией, выполняющей те же самые работы, путем соглашения сторон или в судебном порядке (ст. 450 ГК РФ), или же должна исключить данные работы при проведении конкурса.

ООО «Нейва» в своей жалобе поддерживает позицию, изложенную ООО «УЖК «Кировградская».

Кроме того, в Свердловское УФАС России на рассмотрении находится жалоба ООО «Управляющая Компания Дирекция Единого Заказчика» (вх. № 01-18997 от 23.12.2011), доводы данной жалобы аналогичны доводам, указанным ООО «УЖК «Кировградская».

Представители Администрации Кировградского ГО, частично согласились с доводами, изложенными в жалобах (подтверждается Протоколом заседания Комиссии и аудиозаписью заседания) и указали следующее .

Распоряжением Администрации Кировградского ГО от 01.12.2011 № 442 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Кировградского городского округа»:

1. Утверждена документация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Кировградского городского округа;

2. Создана комиссия по подготовке и проведению данного конкурса.

Указанная документация опубликована в газете «Кировградские вести» и размещена на официальном сайте Кировградского городского округа согласно извещению о проведении открытого конкурса.

Кроме того, на официальном сайте Кировградского городского округа размещены [акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса](#) (г. Кировград, посёлки: Нейво-Рудянка, Лёвиха, Карпушиха).

В конкурсную документацию 07.12.2011 внесены изменения, а именно: дополнен п. 39 конкурсной документации (обеспечение исполнения обязательств), дополнена информационная карта заявок на участие в конкурсе (Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе), исключены из конкурсной документации дома, собственники помещений которых реализовали решение о выборе способа управления домом.

В конкурсную документацию 15.12.2011 внесены изменения, а именно: изменён п. 1 конкурсной документации (изменена общая площадь кв. м. по лоту № 4), изменена цена договора управления многоквартирным домом в месяц (по

лоту № 4), изменена информационная карта заявки на участие в конкурсе (размер обеспечения заявки на участие в конкурсе по лоту № 4), внесены изменения в извещение (изменены дата и время рассмотрения заявок).

В конкурсную документацию 26.12.2011 внесены изменения, а именно: п. 9, гл. II, абз. 3 изложен в следующей редакции: «перечень обязательных работ и услуг по видам, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к периодичности каждой услуги, общей стоимости 1 кв.м. площади в месяц, в год»; **приложен Перечень** обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Распоряжением Администрации Кировградского ГО от 26.12.2011 № 483 внесены изменения в Распоряжение Администрации Кировградского ГО от 01.12.2011 № 442: внесены изменения в состав комиссии по подготовке и проведению конкурса.

На официальном сайте Кировградского городского округа 28.12.2011 опубликованы разъяснения положений конкурсной документации по запросу ООО «Кировградская управляющая компания «Многоквартирных жилых домов» (от 28.12.2011 № 1108).

В конкурсную документацию 30.12.2011 внесены изменения, а именно: исключен из конкурсной документации дом, собственники помещений которого реализовали решение о выборе способа управления домом, изменена цена договора управления многоквартирным домом в месяц (по лоту № 3), изменена информационная карта заявки на участие в конкурсе (размер обеспечения заявки на участие в конкурсе по лоту № 3).

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе состоялось 10.01.2012. Результаты вскрытия оформлены Протоколом от 10.01.2012 № 1.

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе состоялось 10.01.2012. Результаты рассмотрения оформлены Протоколом от 10.01.2012 № 2.

Оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе состоялось 10.01.2012. Результаты оценки и сопоставления оформлены Протоколом от 10.01.2012 № 3.

Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Кировградского городского округа состоялся 11.01.2012. Итоги конкурса оформлены Протоколом от 11.01.2012 № 4.

Таким образом, Администрация Кировградского ГО, считает, что устранила нарушение пп. 4 п. 38 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, путём внесения изменений в конкурсную документацию, а именно: приложении перечня обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Администрация Кировградского ГО признаёт нарушение п. 6 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, указывая на то, что при формировании лотов по домам, расположенным на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования, образуется более двух десятков лотов и создает сложности в

процедуре проведения конкурса, поэтому организатором конкурса принято решение о формировании шести лотов.

Администрация Кировградского ГО признаёт нарушение пп. 3 п. 38 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, указывая на то, что некоторые характеристики объектов конкурса не могут быть указаны, в связи с утерей технической документации по некоторым многоквартирным домам.

Администрация Кировградского ГО признаёт нарушение пп. 1 п. 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, а именно то, что некоторые Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, содержат некорректные сведения о домах, уровнях благоустройства, конструктивных и технических параметрах многоквартирных домов.

Вместе с тем, Администрация Кировградского ГО, указывает на несоответствие действительности довода заявителя о неподписанных Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса. На заседание Комиссии представлены указанные акты.

Нарушение п. 40 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации Администрация Кировградского ГО не признаёт, указывая на то, что она, как организатор конкурса уведомила собственников помещений в многоквартирных домах о дате проведения конкурса путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных в подъездах многоквартирного дома, а так же в бегущей строке местного телевидения.

Администрация Кировградского ГО признаёт нарушение пп. 10 п. 38 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, указывая, что место и дата подведения итогов конкурса указано в извещении, а время проведения конкурса объявлено участникам 10.01.2012, после вскрытия конвертов с заявками.

Администрация Кировградского ГО признаёт нарушение пп. 5 п. 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, указывая, что участникам конкурса предложено самостоятельно произвести расчётную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг в пределах заявленных сумм, результаты предоставить в Администрацию Кировградского ГО.

Администрация Кировградского ГО признаёт нарушение п. 17 конкурсной документации, указывая на то, что допустила участника конкурса (ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания»), подавшего одну заявку на шесть лотов, запечатанную в один внешний конверт, с целью конкурентной борьбы во время проведения конкурса. По той же причине допущены нарушения пп. 1 п. 18, п. 63 и пп. 3 п. 53 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Администрация Кировградского ГО не признаёт, то что конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

Кировградского городского округа проводился в том числе и по домам, в которых уже определен способ управления, в частности изменениями, вносимыми в конкурсную документацию от 07.12.2011 и от 30.12.2011, указанные дома исключены из объектов конкурса.

Оценив в соответствии с ст. 18.1, п. 1 и п. 2 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции полученные и исследованные в порядке ст. 25, ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 44, ч. 4 и ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции доказательства, а также доводы, представленные лицами, участвующими в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

В силу ч. 2 ст. 1 Закона о защите конкуренции одной из целей антимонопольного законодательства является обеспечение защиты конкуренции.

Согласно ст. 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (п. 7); под товарным рынком – сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее – определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразность отсутствует за ее пределами (п. 4); под товаром – объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот (п. 1).

Антимонопольное законодательство в соответствии с Законом о защите конкуренции состоит из Закона о защите конкуренции, иных федеральных законов, регулирующих отношения, которые связаны с защитой конкуренции (ст. 2), в том числе отношения, в которых участвуют органы местного самоуправления (ч. 1 ст. 3).

Согласно ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган наделен рядом полномочий в целях реализации своих функций и целей данного Закона, в том числе по недопущению действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

В силу ч. 1 ст. 39 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания.

Вопросы управления многоквартирными домами урегулированы разделом VIII Жилищного кодекса РФ. Так, в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса

управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ установлено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: создание участнику торгов, или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах (п. 2 ч. 1 ст. 17); нарушение порядка определения победителя или победителей торгов (п. 3 ч. 1 ст. 17).

Для организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила (**далее – Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации**).

Пунктом 2 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, установлено следующее.

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 (пп. 1);

Предмет конкурса - право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса (пп. 2);

Объект конкурса - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс (пп. 3);

Организатор конкурса - орган местного самоуправления, уполномоченный проводить конкурс (п. 5).

Участник конкурса - претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе (пп. 8).

В соответствии с п. 4 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, конкурс проводится в соответствии с принципами: равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей (пп. 1), добросовестная конкуренции (пп. 2), эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме (пп. 3), доступности информации о проведении конкурса и обеспечении открытости его проведения (пп. 4).

Согласно п. 5 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

В соответствии с п. 32 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации информация о проведении конкурса публикуется организатором конкурса в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для муниципальных нужд, а также размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет, предназначенном для размещения информации о размещении заказов для муниципальных нужд.

В соответствии с Распоряжением Главы Администрации Кировградского ГО от 01.12.2011 № 442, утверждена документация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Кировградского городского округа, указанная документация опубликована в газете «Кировградские вести» и размещена на официальном сайте Кировградского городского округа

согласно извещению о проведении открытого конкурса (без номера и без даты).

Кроме того, на официальном сайте Кировградского городского округа размещены [акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса](#) (г. Кировград, посёлки: Нейво-Рудянка, Лёвиха, Карпушиха).

В конкурсную документацию внесены следующие изменения:

07.12.2011 - дополнен п. 39 конкурсной документации (обеспечение исполнения обязательств); дополнена информационная карта заявок на участие в конкурсе (Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе); исключены из конкурсной документации дома, собственники помещений которых реализовали решение о выборе способа управления домом.

15.12.2011 - изменён п. 1 конкурсной документации (изменена общая площадь кв. м. по лоту № 4); изменена цена договора управления многоквартирным домом в месяц (по лоту № 4); изменена информационная карта заявки на участие в конкурсе (размер обеспечения заявки на участие в конкурсе по лоту № 4); внесены изменения в извещение (изменены дата и время рассмотрения заявок).

26.12.2011 - п. 9, гл. II, абз. 3 изложен в следующей редакции: «перечень обязательных работ и услуг по видам, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к периодичности каждой услуги, общей стоимости 1 кв.м. площади в месяц, в год»; приложен Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Распоряжением Администрации Кировградского ГО от 26.12.2011 № 483 внесены изменения в Распоряжение Администрации Кировградского ГО от 01.12.2011 № 442: внесены изменения в состав комиссии по подготовке и проведению конкурса.

На официальном сайте Кировградского городского округа 28.12.2011 опубликованы разъяснения положений конкурсной документации по запросу ООО «Кировградская управляющая компания «Многоквартирных жилых домов» (от 28.12.2011 № 1108).

30.12.2011 - исключен из конкурсной документации дом, собственники помещений которого реализовали решение о выборе способа управления домом, изменена цена договора управления многоквартирным домом в месяц (по лоту № 3); изменена информационная карта заявки на участие в конкурсе (размер обеспечения заявки на участие в конкурсе по лоту № 3).

В соответствии с конкурсной документацией сформированы следующие лоты:

- Лот № 1: многоквартирные дома, расположенные в г. Кировград, общей площадью 64 723 кв.м.;

- Лот № 2: многоквартирные дома, расположенные в г. Кировград, общей

площадью 61 092 кв.м.;

- Лот № 3: многоквартирные дома, расположенные в г. Кировград, общей площадью 24 922 кв.м.;

- Лот № 4: многоквартирные дома, расположенные в п. Нейво-Рудянка, общей площадью 2 781 кв.м.;

- Лот № 5: многоквартирные дома, расположенные в п. Левиха, общей площадью 30 152,8 кв.м.;

- Лот № 6: многоквартирные дома, расположенные в п. Карпушиха, общей площадью 17 930,4 кв.м.;

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе состоялось 10.01.2012. Результаты вскрытия оформлены Протоколом от 10.01.2012 № 1.

Протоколом от 10.01.2012 № 1 установлено следующее.

По Лоту № 1 поданы заявки: ООО «Нейва», ООО «Управляющая компания Дирекция Единого Заказчика», ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания», ООО «Управляющая компания «РемСтройКом», ООО «УЖК «Кировградская».

По Лоту № 2 поданы заявки: ООО «Нейва», ООО «Управляющая компания Дирекция Единого Заказчика», ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания», ООО «Управляющая компания «РемСтройКом», ООО «УЖК «Кировградская».

По Лоту № 3 поданы заявки: ООО «Нейва», ООО «Управляющая компания Дирекция Единого Заказчика», ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания», ООО «Управляющая компания «РемСтройКом», ООО «УЖК «Кировградская».

По Лоту № 4 поданы заявки: ООО «Нейва», ООО «Управляющая компания Дирекция Единого Заказчика», ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания», ООО «Управляющая компания «РемСтройКом», ООО «УЖК «Кировградская».

По Лоту № 5 поданы заявки: ООО «Нейва», ООО «Управляющая компания Дирекция Единого Заказчика», ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания», ООО «Управляющая компания «РемСтройКом», ООО «УЖК «Кировградская».

По Лоту № 6 поданы заявки: ООО «Нейва», ООО «Управляющая компания Дирекция Единого Заказчика», ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания», ООО «Управляющая компания «РемСтройКом», ООО «УЖК «Кировградская».

Кроме того, в Протоколе от 10.01.2012 № 1 отражены сведения и документы, предусмотренные конкурсной документацией и содержащиеся в заявках на участие в конкурсе.

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе состоялось 10.01.2012. Результаты рассмотрения оформлены Протоколом от 10.01.2012 № 2.

Согласно данному Протоколу конкурсная комиссия рассмотрела поданные заявки на участие в открытом конкурсе в соответствии с требованиями и условиями, установленными в конкурсной документацией, и приняла решение о допуске всех претендентов к участию в конкурсе.

Оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе состоялось 10.01.2012. Результаты оценки и сопоставления оформлены Протоколом от 10.01.2012 № 3.

Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Кировградского городского округа состоялся 11.01.2012, по результатам которого определены победители. Итоги конкурса оформлены Протоколом от 11.01.2012 № 4, в соответствии с которым победителям по лотам определены:

Лот № 1 - ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания»;

Лот № 2 - ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания»;

Лот № 3 - ООО «Управляющая компания «РемСтройКом»;

Лот № 4 - ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания»;

Лот № 5 - ООО «Нейва»;

Лот № 6 - ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания».

Комиссией Свердловского УФАС России установлено следующее:

1. Согласно п. 6 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, 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.

Лоты сформированы в нарушение п. 6 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, многоквартирные дома не расположены на граничащих земельных участках. Так Лот № 1 включает ряд домов, которые не граничат между собой: ул. Гагарина 7, 9 и ул. Гагарина 18, 20, ул. Гагарина 38; ул. Дзержинского 3, 4, 5, 7, 7«а» и ул. Дзержинского 14, 16.

2. Пунктом 38 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации определен объем информации, которую необходимо указать в извещении о проведении конкурса, в частности:

- указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес

многоквартирного дома, год 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 (пп. 3 п. 38);

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (пп. 4 п. 38);

- указывается место, дата и время проведения конкурса (пп. 10 п. 38).

В ряде домов, на право управления которыми проводится конкурс, расположены нежилые помещения (Лот № 1: ул. Кировградская 5, ул. Кировградская 28; Лот № 3: ул. Декабристов 4, ул. Декабристов 6; Лот № 2: ул. Свердлова 51, 53, 55, 57, 59, 60, 61). В конкурсной документации данные нежилые помещения не упоминаются.

3. Администрацией Кировградского ГО нарушен пп. 10 п. 38 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, а именно: время проведения конкурса объявлено участникам 10.01.2012, после вскрытия конвертов с заявками.

Данный факт подтверждается видеозаписью, предоставленной заявителем на заседание Комиссии, и не оспаривается организатором торгов.

4. В соответствии с п. 40 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) о дате проведения конкурса 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.

Администрация Кировградского ГО не предоставила доказательств, подтверждающих уведомление собственников помещений в многоквартирных домах о дате проведения конкурса.

5. Согласно пп. 1 п. 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна содержать акт по форме согласно Приложению № 1. Приложение № 1 к Правилам содержит форму данного акта, где указывается место для подписи и печати руководителя органа местного самоуправления уполномоченного устанавливать техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса.

Вместе с тем, в состав конкурсной документации, размещенной на официальном Кировградского городского округа, входят неподписанные акты (электронная версия документа без подписи уполномоченного лица) о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном

доме, являющегося объектом конкурса, и не подтвержденные никаким способом.

Кроме того, указаны некорректные сведения о домах, уровнях благоустройства, конструктивных и технических параметрах многоквартирных домов. Так например: по ул. Молодцова, 11 (лот № 4) дом 2-х квартирный, 1 этажный, фактически: 8-ми квартирный, 2-х этажный. Кроме того, в лоте № 4 указаны несуществующие дома: п. Нейво-Рудянка: ул. Островского 4 «а», ул. 8 Марта 1, ул. Ржанникова, 6-8.

6. В соответствии с пп. 4 п. 38 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации определен объём информации, которую необходимо указать в извещении о проведении конкурса, в частности: наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

Согласно пп. 5 п. 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна содержать перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса по форме согласно Приложению № 3. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг.

Изначально в конкурсной документации не было указано наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.

Довод Администрации о том, что изменения вносились в конкурсную документацию Комиссией не может быть принят во внимание, т.к. даже после внесённых изменений документация не содержит объём необходимых работ и услуг.

Организатором конкурса не определена расчётная стоимость каждой из дополнительных работ и услуг. Конкурсной комиссией предложено участникам самостоятельно произвести данные расчёты в пределах заявленных сумм, результаты предоставить в Администрацию Кировградского ГО 12.01.2012 к 14-00.

Данный факт подтверждается видеозаписью, предоставленной заявителем на заседание Комиссии, и не оспаривается организатором торгов.

Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, являющиеся приложениями к договору на управление многоквартирным домом составлены без учета специфики каждого конкретного дома.

7. Пунктом 18 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации установлено, что основанием для отказа допуска к участию в конкурсе является: непредставление определенных [п. 53](#) данных Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений (пп. 1); несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным [п.п. 52 - 53](#) данных Правил (пп. 3).

Согласно п. 17 конкурсной документации, участники конкурса должны

запечатать заявки на участие в конкурсе во внутренние конверты. После этого конверты запечатываются во внешний конверт. Конверт должен быть адресован организатору конкурса, содержать название конкурса, и слова «НЕ ВСКРЫВАТЬ ДО «__» _____2011 г.».

При этом, участником конкурса (ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания») подана одна заявка на шесть лотов, запечатанная в один внешний конверт, что было отражено в Протоколе от 10.01.2012 № 1.

Вместе с тем, в нарушение указанного пункта, заявка ОАО «Областная Управляющая Жилищная компания» была допущена организатором торгов к участию в конкурсе.

8. Согласно п. 63 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявляются при вскрытии конвертов и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

В соответствии с пп. 3 п. 53 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, заявка на участие в конкурсе включает в себя реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

ООО «УЖК «Кировградская» в составе заявки представлена справка, в которой содержались реквизиты специального банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги (в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приёму платежей физических лиц, осуществляемых платёжными агентами»).

Однако, в нарушение п. 63 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, конкурсная комиссия не отразила в Протоколе вскрытия конвертов от 10.01.2012 № 1 наличие у ООО «УЖК «Кировградская» данной справки.

Таким образом, несоблюдение Администрацией Кировградского городского округа (организатором торгов) требований Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а именно: п. 6, п. 18, пп. 3, пп. 4, пп. 10 п. 38, п. 40, пп. 1, пп. 5 п. 41, пп. 3 п. 53, п. 63, (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75) привело к нарушению ч. 2 и ч. 3 ст. 17 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в создании участнику (нескольким участникам) торгов

преимущественных условий участия в торгах, а так же в нарушении порядка определения победителей торгов.

В соответствии с ч. 3.1. ст. 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдаёт организатору торгов обязательные для исполнения предписания об аннулировании торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,
Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобы ООО «Нейва» и ООО «Управляющая жилищная компания «Кировградская» признать обоснованными.

2. Признать в действиях Администрации Кировградского городского округа (организатора торгов), нарушение п. 2 и п. 3 ч. 1 ст. 17 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в создании участнику (нескольким участникам) торгов преимущественных условий участия в торгах, а так же в нарушении порядка определения победителей торгов, путём несоблюдения требований Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а именно: п. 6, п. 18, пп. 3, пп. 4, пп. 10 п. 38, п. 40, пп. 1, пп. 5 п. 41, пп. 3 п. 53, п. 63, (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75).

3. Выдать Предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства.

Председатель комиссии

М.В. Пушкарёва

Члены комиссии:

Л.В. Смирнягина

Кабаетов

И.В.

Н.О. Курбатова

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1/18.1

2 февраля 2012 года

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ Свердловского УФАС России от 27.12.2011 № 618) в составе:

председатель Комиссии	Пушкарёва М.В. – зам. руководителя Управления;
члены Комиссии:	Смирнягина Л.В. – начальник отдела контроля органов власти;
	Кабаяев И.В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
	Курбатова Н.О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

руководствуясь ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего Решения от 02.02.2012 по делу № 1/18.1 о нарушении Администрацией Кировградского городского округа (организатора торгов) пп. 2 и 3 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Кировградского городского округа (организатора торгов) в срок до 13.02.2012 прекратить нарушение п. 2 и п. 3 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путём аннулирования торгов, а именно:

- отмены Протокола вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе от 10.01.2012 № 1;

- отмены Протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 10.01.2012 № 2;

- отмены Протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе от 10.01.2012 № 3;
 - отмены Протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Кировградского городского округа от 11.01.2012 № 4
 - отзыва извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Кировградского городского округа теми же средствами, которыми оно было размещено: в газете «Кировградские вести» и на официальном сайте Кировградского городского округа.
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить до 23.02.2012.

Председатель комиссии

М.В. Пушкарёва

Члены комиссии:

Л.В. Смирнягина

И.В. Кабаев

Н.О. Курбатова

Предписание может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.