

## РЕШЕНИЕ

по жалобе №15-01-18.1-03/651

07 августа 2015 года

г.Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии **Бурба В.В.** – заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: **Гриценко Д.В.** – главный специалист-эксперт отдела экономического анализа,

**Тибилова Э. А.** – государственный инспектор отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18<sup>1</sup> Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Управляющая компания «Флагман-Сервис» на действия организатора торгов, конкурсной комиссии - Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Волгоградская область, г. Волжский, б-р Профсоюзов, 19А (лот №1); б-р Профсоюзов, 19Б (лот №2).

### УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 30.07.2015 (вх.№5495) поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Флагман-Сервис» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов, конкурсной комиссии - Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Волгоградская область, г. Волжский, б-р Профсоюзов, 19А (лот №1); б-р Профсоюзов, 19Б (лот №2).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 03.08.2015 №03-8/5397 направлено 03.08.2015 организатору торгов по электронной почте kogd2012@mail.ru, заявителю по электронной почте FLAGMAN\_SERVIS@mail.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 06.08.2015 на 09 часов 30 минут. При

рассмотрении жалобы объявлен перерыв до 07 августа 2015 года до 14 часов 00 минут. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 07.08.2015 в 14 часов 30 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Липина Е.А. – представитель Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области (доверенность от 13.01.2015), Благовещенкова В.В. – представитель ООО «Управляющая компания «Флагман-Сервис» (доверенность от 21.01.2015); Кашук В.О. – директор ООО «ВЖК».

Обжалуемые торги - открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами по десяти лотам (далее – открытый конкурс). Извещение №030615/6312440/01 о проведении открытого конкурса опубликовано 03.06.2015 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт).

Согласно Протоколу №030615/6312440/01 конкурса по отбору управляющей организации (лот №1) от 31.07.2015, при проведении конкурса присутствовали организации, признанные участниками конкурса – ООО «Волгоградская жилищная компания», ООО «ЖКХ «Алдан», ООО «УК «Флагман-Сервис».

Согласно Протоколу №030615/6312440/01 конкурса по отбору управляющей организации (лот №2) от 31.07.2015, при проведении конкурса присутствовали организации, признанные участниками конкурса – ООО «Волгоградская жилищная компания», ООО «УК «Флагман-Сервис».

Организатор открытого конкурса - Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области (далее – Комитет по обеспечению жизнедеятельности).

Открытый конкурс проведен на основании Гражданского кодекса РФ; Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных 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 – Правила №75), Конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района Волгограда, утвержденной Заместителем главы администрации Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области Орловым Ю.В., (далее – конкурсная документация).

Обжалуемые действия – отсутствие в извещении о проведении конкурса сведений об основании проведения конкурса, площади жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, видах благоустройства, серии и типе постройки, а также кадастровом номере (при его наличии) и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; отсутствие в конкурсной документации срока обеспечения обязательств, форм и способов осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом; отсутствие в проекте договора мер по обеспечению

исполнения обязательств; неправильное проведение конкурса конкурсной комиссией; ограничение конкурсной комиссией права участников конкурса на подачу предложений о стоимости дополнительных работ и услуг больше трех раз.

Представитель Комитета по обеспечению жизнедеятельности не возражает против доводов, изложенных в жалобе ООО «УК «Флагман-Сервис».

**Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.**

1. В соответствии с пп. 1 п. 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

Основания проведения открытого конкурса установлены пунктом 3 Правил №75:

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.

В Конкурсной документации, размещенной на официальном сайте, в основании проведения открытого конкурса указано: Исполнение норм Жилищного кодекса Российской Федерации, постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Указанное в Конкурсной документации основание проведения открытого конкурса не соответствует установленным пунктом 3 Правил №75 основаниям.

Таким образом, организатором конкурса нарушен пп. 1 п. 38 Правил №75. Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно пп. 3 п. 38 Правил №75 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 п. 3 извещения о проведении конкурса указано, что характеристика объектов конкурса, с указанием адреса многоквартирного дома, года постройки, этажности, количества квартир, площади жилых, нежилых помещений и помещений, вида благоустройства, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и другие показатели приведены в Приложении №1 к данной Конкурсной документации.

Как следует из Информационной карты (раздел II Конкурсной документации) характеристика объектов конкурса, с указанием адреса многоквартирного дома, года постройки, этажности, количества квартир, площади жилых, нежилых помещений и помещений, вида благоустройства, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и другие показатели указаны в Приложении №1 к данной Конкурсной документации.

В Приложении №1 к данной Конкурсной документации сведения о годе постройки, этажности, количестве квартир, площади жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, видах благоустройства, серии и типе постройки, а также кадастровом номере (при его наличии) и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме не содержатся. Довод Заявителя обоснован. Организатором конкурса нарушен пп. 3 п. 38 Правил №75.

3. В соответствии с пп. 12 п. 41 Правил №75 конкурсная документация 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.

Информационной картой (раздел II Конкурсной документации) установлено, что размер, срок предоставления и меры по обеспечению исполнения обязательств указаны в пункте 32 настоящей конкурсной документации.

В пункте 32 Конкурсной документации срок представления обеспечения исполнения обязательств не указан. Довод Заявителя необоснован. Организатором конкурса нарушен пп. 12 п. 41 Правил №75.

4. Согласно пп. 14 п. 41 Правил №75 Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, которые предусматривают:

обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

право собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Из Информационной картой (раздел II Конкурсной документации) следует, что формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом установлены пунктом 28 конкурсной документации. При этом, пунктом 28 Конкурсной документации установленные формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом не соответствуют пп. 14 п. 41 Правил №75. Организатором нарушен пп. 14 п. 41 Правил №75. Довод Заявителя обоснован.

5. Согласно п. 43 Правил №75 мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или

иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

Проектом договора управления многоквартирным домом (Приложение №3 к конкурсной документации) не установлена обязанность управляющей организации по гарантии ежемесячного возобновления обеспечения исполнения обязательств в случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющей организацией. Организатором конкурса нарушен п. 43 Правил №75.

6. В соответствии с пунктом 2 Правил №75 под конкурсом понимается 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.

Пунктом 75 Правил №75 установлено, что конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с пунктом 76 Правил №75 Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Пунктом 78 Правил №75 установлено, что в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

В соответствии с пунктом 81 Правил №75, в случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 75 указанных Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Возможность определения победителя открытого конкурса предусмотренным Правилами способом обеспечивается необходимостью троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, с тем, чтобы предоставить другим участникам конкурса возможность сделать иное предложение о большей стоимости. Исходя из положений пункта 81 Правил №75, следующие предложения могут быть поданы участниками лишь в период троекратного объявления последнего предложения.

Как следует из материалов дела, после заявления участниками конкурса третьего предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг, конкурсной комиссией не дано участникам конкурса право продолжить заявлять предложения, ограничив тем самым заявления предложений участниками конкурса до трех раз. После чего конкурсной комиссией троекратно объявлена заявленная ООО «УК «Флагман-Сервис» стоимость дополнительных работ и услуг, равная 573 067, 52 руб., которая являлась наибольшей из предложенных участниками конкурса, в результате чего ООО «УК «Флагман-Сервис» признано победителем. Следовательно, конкурсной комиссией ограничено право участников конкурса сделать следующее предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг и продолжить конкурентную процедуру.

Таким образом, при совершении вышеуказанных действий, конкурсной комиссией при проведении торгов не были созданы условия для определения победителя открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в порядке предусмотренном пунктами 2, 75, 76, 78, 81 Правил №75, т.е. конкурсной комиссией ограничена возможность делать дальше свои предложения участникам конкурса, то есть, нарушен порядок проведения конкурса, установленный Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Конкурсной комиссией нарушен п.78, п. 81 Правил №75. Довод Заявителя обоснован.

7. В остальной части жалоба ООО «Управляющая компания «Флагман-Сервис» оставлена Комиссией без рассмотрения, в связи с тем, что доводы, изложенные в ней, не связаны с действиями организатора торгов, конкурсной комиссией при организации и проведении торгов.

8. По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч.20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с выявленными нарушениями порядка организации открытого конкурса в действиях Администрации, Комиссия приняла решение о выдаче Администрации предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Флагман-Сервис» на действия организатора торгов, конкурсной комиссии - Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Волгоградская область, г. Волжский, б-р Профсоюзов, 19А (лот №1); б-р Профсоюзов, 19Б (лот №2) (Извещение №030615/6312440/01), обоснованной.

2. Признать организатора торгов Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области нарушившим пп. 1 п. 38, пп. 3 п. 38, пп. 12, п.14 п. 41, п. 43 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. Признать конкурсную комиссию Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области нарушившей п.78, п. 81 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

4. Выдать организатору открытого конкурса Комитету по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области предписание об аннулировании открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Волгоградская область, г. Волжский, б-р Профсоюзов, 19А (лот №1); б-р Профсоюзов, 19Б (лот №2) (Извещение №030615/6312440/01).