

# РЕШЕНИЕ

11.04.2018 г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее соответственно — Комиссия; Закон о защите конкуренции), в присутствии на заседании представителей администрации муниципального района «Белгородский район» <...>, <...>, в присутствии представителей ООО «Управляющая Компания жилищным фондом» <...>, <...>, рассмотрев материалы дела №194-18-И по жалобе ООО «Управляющая Компания жилищным фондом» на действия организатора торгов – администрации муниципального района «Белгородский район» Белгородской области при проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Белгородского района по лоту №5 (дом №1 по ул.Добролюбова в п.Разумное) (извещение №090218/6652988/02, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

## **установила:**

В Белгородское УФАС России поступила жалоба ООО «Управляющая Компания жилищным фондом» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – администрацию муниципального района «Белгородский район» (далее – Организатор торгов) при проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Белгородского района по лоту №5 (дом №1 по ул.Добролюбова в п.Разумное) (извещение №090218/6652988/02, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Из жалобы следует, что в соответствии с извещением №КД-18/2018 администрацией Белгородского района в лице Комитета ЖКХ, транспорта и инженерной инфраструктуры Белгородского района объявлен открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Белгородского района, в том числе в отношении дома №1 по ул.Добролюбова в п.Разумное — лот №5, кадастровый номер дома 31:15:100401:1791.

Как следует из информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер <...> :15:100401:1791 присвоен многоквартирному дому, расположенному по адресу: Белгородский р-н, п. Разумное, ул. Добролюбова, д. 3.

В конкурсной документации он указан как дом №1, что вводит в заблуждение потенциальных участников конкурса.

Кроме того, в приложении №5.3. к конкурсной документации, в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме указана стоимость данных работ в разрезе отдельных видов работ с указанием общей стоимости, что является существенным условием проводимого конкурса. Итоговый размер платы с текущим ремонтом, ОДН вода, ОДН электроэнергия указан 19,77 руб. за 1 кв.м. При этом, при сложении сумм, указанных в общем перечне работ по разделам общая стоимость работ составляет 19,76 руб.

В извещении о проведении конкурса так же указан размер платы за содержание жилья — 19.77 руб. за 1 кв.м. в месяц с общей площади помещения.

Считает, что указанное несоответствие в стоимости работ по содержанию жилья существенным образом влияет на формирование представления об условиях конкурса у потенциальных его участников.

В

Н

В

Как следует из расписки о получении заявки на участие в открытом конкурсе 20.03.2018 г. в 10 часов 45 минут (до момента начала процедуры вскрытия конвертов) организатором конкурса была принята заявка на участие в нем от ООО «Управляющая компания жилищным фондом».

Участие в заседании конкурсной комиссии в процедуре вскрытия конвертов от ООО «Управляющая компания жилищным фондом» принимала Пашкова Е.А. на основании доверенности от 19.03.2018 г., которая производила аудиозапись.

Перед началом процедуры вскрытия конвертов секретарь объявила присутствующих членов конкурсной комиссии (которых присутствовало 4 человека из 11).

Далее были вскрыты конверты с заявками на участие в конкурсе, по решению комиссии ООО «Управляющая компания жилищным фондом» не допущено к участию в конкурсе.

После окончания процедуры вскрытия конвертов представитель ООО «Управляющая компания жилищным фондом» попросила у секретаря выдать ей копию протокола конкурсной комиссии, подписанного присутствующими участниками, на что ей было сообщено что протокол еще не готов и будет выдан только на следующий день.

Такие действия, организатора конкурса, по мнению Заявителя, нарушают требования установленные Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.

Так, в соответствии с пунктами 24 — 31 Правил 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.

Члены конкурсной комиссии должны своевременно и должным образом уведомляться организатором конкурса о месте, дате и времени проведения заседания комиссии.

Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос.

Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии.

Решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании. Не допускаются заполнение протоколов карандашом и внесение в них исправлений.

На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать представители ассоциаций (союзов) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, ассоциаций собственников помещений в многоквартирных домах, действующих на территории субъекта Российской Федерации, а также представители общественных объединений потребителей (их ассоциаций, союзов), действующих на территории субъекта Российской Федерации. Полномочия указанных представителей подтверждаются документально.

На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать претенденты, участники конкурса или их представители, а также представители средств массовой информации.

В соответствии с пунктом 12.8 Конкурсной документации протокол вскрытия конвертов ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми

присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов, а также размещается в день его подписания на официальном сайте.

Непосредственно после вскрытия всех конвертов протокол вскрытия конвертов не подписывался присутствовавшими членами конкурсной комиссией. Так же этот протокол по состоянию на момент окончания рабочего дня 20.03.20 18 не был размещен на официальном сайте в сети интернет /<https://torgi.gov.ru>.

Тот факт, что при проведении вскрытия конвертов присутствовало комиссия только из 4 членов комиссии (что недостаточно для наличия кворума) может быть так же подтвержден аудиозаписью процедуры вскрытия конвертов. Обязанность организатора конкурса осуществить аудиозапись данной процедуры предусмотрена п. 12.5. конкурсной документации.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее Правила).

Данный нормативный правовой акт определяет процедуру проведения конкурса и не предоставляет организатору такого конкурса права применять иной порядок.

ГС

СК

ЮЛ

ОМ

Информационное обеспечение проведения открытого конкурса регламентировано разделом III Правил №75. Так, пунктом 40 Правил предусмотрено, что 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:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) 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;

б) 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 лицами, принявшими помещения, - 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.

Информация о проведении конкурса в соответствии с пунктом 32 Правил была размещена организатором конкурса на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Вместе с тем, в нарушение пункта 40 Правил, собственники помещений в многоквартирном доме и лица принявшие помещения от застройщиков за 25 дней до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не были уведомлены организатором конкурса о дате проведения конкурса, объявления о дате проведения конкурса на доске объявлений у каждого подъезда не вывешивались, объявления не вывешивались и в пределах земельного участка, на котором расположен дом, в результате чего права собственников были грубо нарушены.

В соответствие с протоколом №2 2/22.03.2018 рассмотрения заявок на участие в конкурсе ООО «Управляющая компания Жилищным фондом» не допущена к участию в конкурсе в связи с невнесением претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе по Лоту № 5).

При этом, как следует из протокола №1/20.03.2018 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе в составе документов, представленных ООО «Управляющая компания Жилищным фондом» указан документ, подтверждающий внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на 1 листе №252 от 19.03.2018 г. на сумму 1550 руб.

Таким образом, Заявитель считает, что он необоснованно не допущен к участию в конкурсе.

Присутствующий на рассмотрении представитель Организатора торгов пояснил следующее.

В соответствии со ст.61 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила проведения конкурса), распоряжениями администрации Белгородского района Белгородской области от 19.05.2014 №1212 от 20.01.2016 №48 (с изменениями от 30.01.2017 №83), управление энергетике и ЖКХ комитета ЖКХ, транспорта и инженерной инфраструктуры администрации Белгородского района наделено полномочиями на организацию и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Белгородского района, утверждены состав конкурсной комиссии по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и Положение об организации и проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Белгородского района.

В соответствии с п. п. 3 2, 09.03.2018 извещение о проведении открытого конкурса №090218/6652988/02 опубликовано на официальном сайте торгов РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), официальном сайте органов местного самоуправления муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, в газете «Знамя» и в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (п.40 Правил проведения конкурса).

Срок, место и порядок предоставления конкурсной документации указаны в извещении о проведении открытого конкурса. Изменения в конкурсную документацию не вносились. Заявки на участие в конкурсе за право заключения договора управления многоквартирным домом по лоту № 5 поступили от 2-х претендентов.

До даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе запрос о разъяснении положений конкурсной документации от Заявителя в адрес организатора конкурса не поступал.

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №1 по ул.Добролюбова п.Разумное (Лот №5) конкурсной документации в указании кадастрового номера здания допущена техническая ошибка.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в рублях в месяц с 1 кв.м. общей площади (без учета вывоза ТБО) указан 19,77 руб. вместо 19,76 руб. за счет округления. Размер платы, указанный в конкурсной документации соответствует размеру платы, указанному в извещении о проведении открытого конкурса.

Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги (п.55 Правил проведения конкурса).

20.03.2018, в присутствии представителей претендентов в день, во время и в месте, указанные в извещении о проведении конкурса Конкурсная комиссия в количестве шести человек, что составило более 50% от общего числа лиц (9 членов комиссии), включенных в состав Конкурсной комиссии (кворум имеется, заседание правомочно), вскрыла все конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса до начала процедуры вскрытия конвертов.

Наименование каждого претендента, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывался, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявлялись при вскрытии конвертов и заносились в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Поступившая заявка на участия в конкурсе на право заключения договора управления многоквартирным домом №1 по ул. Добролюбова в п.Разумное (Лот №5) от Заявителя поступила в конверте, оформленном с нарушением требований п. 6.8. конкурсной документации: на запечатанном конверте было указано наименование конкурса, но не была указана дата его проведения. Обеспечение Заявителем заявки не выполнено (в составе заявки имеется платежное поручение ООО «Коммунальщик» от 19.03.2018 №252 на сумму 1550 руб.).

Протокол вскрытия конвертов был подписан всеми членами комиссии и в соответствии с требованиями п.65 Правил проведения конкурса в день его подписания 20.03.2018 размещен на официальных сайтах: торги РФ [www.tori.gov.ru](http://www.tori.gov.ru), органов местного самоуправления муниципального района «Белгородский район» Белгородской области.

В соответствии с требованиями п. 66 Правил проведения конкурса осуществлялась аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками нег участие в конкурсе, о чем были предупреждены присутствующие. В связи с техническим сбоем запись не сохранилась.

При рассмотрении заявок на участие в конкурсе, Конкурсной комиссией проведена оценка заявок на соответствие установленным требованиям.

По результатам рассмотрения заявки Заявителя принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе по следующей причине: несоответствие требованиям, установленным п.п.6 п.15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (не внесение Заявителем на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе по Лоту №5).

Протокол рассмотрения заявок от 22.03.2018 был подписан всеми присутствующими членами Конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе и размещен на официальном сайте торгов РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и официальном сайте органов местного самоуправления муниципального района «Белгородский район» Белгородской области.

В соответствии с требованиями п.п. 70, 72 Правил проведения конкурса Заявителю направлено уведомление о принятом конкурсной комиссией решении и возвращены средства, внесенные ООО «Коммунальщик» на счет администрации Белгородского района.

Рассмотрев материалы настоящего дела, Комиссия Белгородского УФАС России приходит к следующим выводам.

Распоряжением администрации Белгородского района Белгородской области 19.05.2014 №1212 управление энергетики ЖКХ комитета строительства, транспорта, ЖКХ и инженерной инфраструктуры администрации района наделено полномочиями на организацию и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Белгородского района.

Состав постоянно действующей комиссии утвержден распоряжением администрации Белгородского района Белгородской области от 30.01.2017 №83. Так, в состав комиссии входят: председатель комиссии, заместитель председателя комиссии, секретарь и 6 членов комиссии (по согласованию). Всего 9 членов комиссии.

Заявитель утверждает, что на заседании Комиссии присутствовало 4 человека, что не достаточно для наличия кворума.

Организатор торгов, утверждает, что присутствовало 6 человек, и кворум имелся. В доказательство представлен протокол вскрытия конвертов №1 от 20.03.2018, подписанный 6 членами комиссии.

Согласно п. 66 постановления правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее- Постановление №75) организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и видеозапись процедуры вскрытия.

Представитель организатора торгов пояснил, что запись проведения вскрытия конвертов не сохранилась по техническим причинам.

Изложенное свидетельствует о нарушении организатором торгов п.66 Постановления №75, что не позволяет Комиссии Белгородского УФАС подтвердить либо опровергнуть доводы заявителя об отсутствии кворума на заседании комиссии при вскрытии конвертов с заявками.

Кроме того, установлено и сторонами не оспаривалось, что член комиссии <...> не присутствовал на заседании, т.е была осуществлена замена члена комиссии, что не предусмотрено распоряжением администрации Белгородского района Белгородской области от 30.01.2017 №83.

Отсутствие аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов направлена на избежание государственного контроля законности проведения торгов и ставит под сомнение доводы организатора торгов о наличии кворума комиссии.

Установленные обстоятельства не позволяют считать принятые конкурсной комиссией решения легитимными.

При этом, комиссия отмечает, что представители Заявителя сообщили, что аудиозапись разговора секретаря комиссии с представителем Заявителя осуществлялась без согласия записываемого лица, в связи с чем, Комиссия Белгородского УФАС России не может принять ее в качестве доказательств.

Согласно информации, указанной в извещении о проведении конкурса, предмет торгов- право заключения договора управления многоквартирным домом №1 по ул.Добролюбова в п.Разумное, кадастровый номер 31:15:100401:1791. Как следует из информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер <...> :15:100401:1791 присвоен многоквартирному дому, расположенному по адресу: Белгородский р-н, п. Разумное, ул. Добролюбова, д. 3.

Изложенное выше, свидетельствует о недостоверности сведений, содержащихся в извещении о проведении торгов и об обоснованности довода Заявителя.

Довод заявителя в части указания в извещении относительно стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме недостоверных сведений, Комиссия также считает обоснованным, так как при сложении сумм, указанных в общем перечне работ по разделам общая стоимость работ составляет иную сумму.

Довод заявителя относительно не размещения организатором торгов Протокола вскрытия конвертов в предусмотренный законодательством срок, материалами дела не подтверждается.

Доводы заявителя касательно не уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о дате проведения конкурса, об отсутствии на доске

объявлений у каждого подъезда объявлений материалами дела так же подтвердились, т.к организатором торгов представлены фотографии размещения объявлений на стенде информации.

Довод Заявителя о том, что его заявка была неправомерна не допущена к участию в конкурсе, в связи с невнесением средств в качестве обеспечения заявки, Комиссия Белгородского УФАС России считает несостоятельным.

Так, в соответствии с п.13 Правил №75 претендент, в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе вносит средства на указанный в конкурсной документации счет.

Согласно имеющейся в материалах дела информации, на расчетный счет, указанный в извещении поступили денежные средства от третьего лица, не являющегося претендентом на участие в конкурсе -ООО «Коммунальщик».

Таким образом, Комиссия Белгородского УФАС России приходит к выводу о наличии основания для отклонения заявки Заявителя.

На заседании Комиссии Белгородского УФАС России 04.04.2018 было объявлено о продлении срока принятия решения по жалобе до 11.04.2018 года.

На заседании Комиссии от 11.04.2018 Заявителем, было подано дополнение к жалобе, согласно которому в конкурсной документации отсутствовал перечень дополнительных работ. На листе «Содержание» под порядковым номером 22 указано приложение №6 Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме, являвшегося объектом конкурса. При этом номер страницы, на которой расположен данный перечень не указан. В самой конкурсной документации, как в представленной в комиссию УФАС, так и опубликованной на сайте перечень дополнительных работ отсутствует.

Комиссией Белгородского УФАС России установлено, что в конкурсной документации отсутствовало приложение №6 «Перечень дополнительных работ и услуг», ссылка на которое имеется в самой конкурсной документации, что указывает на нарушение порядка проведения торгов.

Таким образом, участники конкурса были лишены возможности своевременно ознакомиться с полным содержанием конкурсной документации.

Выявленные при рассмотрении Комиссией Белгородского УФАС России жалобы нарушения, являются существенными и неустранимыми, в связи с чем, у Комиссии Белгородского УФАС России имеются основания для выдачи предписания об аннулировании торгов.

Нарушение порядка проведения торгов указывает на наличие состава

административного правонарушения, предусмотренного ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

На основании изложенного, Комиссия Белгородского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая Компания жилищным фондом» на действия организатора торгов – администрации муниципального района «Белгородский район» Белгородской области при проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Белгородского района по лоту №5 (дом №1 по ул.Добролюбова в п.Разумное) (извещение №090218/6652988/02, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), обоснованной.
2. Выдать организатору торгов - администрации муниципального района «Белгородский район» Белгородской области обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.
3. Передать материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу Белгородского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.