

## РЕШЕНИЕ №22

13.02.2014

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю,

в присутствии представителей:

от ООО «Управляющая компания «Луч»» - <>, доверенность от 03.02.2014 №3, <>, доверенность от 27.12.2013 №1.1.27-210;

от администрации города Хабаровска - заместитель начальника отдела эксплуатации жилищного фонда управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда, доверенность от 27.12.2013 №1.1.27-210,

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Луч»» на действия администрации г. Хабаровска в лице Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда, конкурсной комиссии при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа г. Хабаровск, по лоту №1 – ул. Запарина 135 «б», материалы дела №8-01/22,

### УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Луч»» на действия администрации г. Хабаровска в лице Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда, конкурсной комиссии при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории г. Хабаровска, по лоту №1 – ул. Запарина, 135 «б».

Из жалобы следует, что администрацией при проведении конкурса в конкурсной документации указана противоречивая информация о дате постройки многоквартирного дома, не указана серия и тип постройки, протокол оценки и сопоставления заявок размещен на сайте с нарушением установленного срока, к протоколу не приложен перечень предложенных ООО «Магнит» дополнительных работ и услуг.

Кроме того, предложенный победителем конкурса размер платы за дополнительные работы и услуги является несоразмерным установленному в конкурсной документации размеру платы за работы и услуги по содержанию и

ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Представитель администрации с доводами жалобы не согласился, пояснив, что указанный конкурс проведен в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и «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).

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

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

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

12.12.2013 на официальном сайте торгов Российской Федерации [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) администрацией размещено извещение №121213/3834650/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, дома распределены по трем лотам, лот №1 включает многоквартирный дом, расположенный по ул. Запарина, 135 «б», в г. Хабаровске, основанием проведения конкурса указан ввод дома в эксплуатацию, перечень коммунальных услуг включает электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - 33,30 руб. Дата начала подачи заявок - 12.12.2013, дата окончания подачи заявок и дата вскрытия конвертов - 14.01.2014, дата рассмотрения заявок - 17.01.2014, дата проведения конкурса - 22.01.2014.

В установленный срок на участие в конкурсе поступило семь заявок от управляющих организаций: ООО «Магнит», ООО «РЭП», ООО «Амур - Сервис», ООО «Восход», ООО «Статус», ООО «Луч» (протокол вскрытия конвертов от

14.01.2014 №1).

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 17.01.2014 № 2 к участию в конкурсе допущены: ООО «Магнит», ООО «РЭП», ООО «Амур - Сервис», ООО «Восход», ООО «Статус», ООО «Луч».

Победителем конкурса признано ООО «Магнит» (протокол оценки и сопоставления заявок от 22.01.2014 № 3).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктами 32, 37 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, 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 (подпункт 3 пункта 38 Правил).

Из содержания конкурсной документации по лоту № 1 следует, что информация о площади земельного участка, серии и типе постройки, где постройке отражена в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Учитывая, что извещение о проведении конкурса размещено на официальном сайте совместно с конкурсной документацией под единым номером торгов, обжалуемые действия организатора торгов не могут быть признаны нарушающими, установленную процедуру их проведения.

Также не может быть принят во внимание довод заявителя о разночтениях в конкурсной документации относительно даты постройки многоквартирного дома, поскольку данное обстоятельство не препятствовало обществу подать заявку на участие в конкурсе, участвовать в конкурсе, не повлияло на определение победителя торгов и их результат. Запросов о разъяснении в данной части положений конкурсной документации организатору торгов не направлялось, что не оспаривается лицами участвующими в деле.

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) (пункт 76 Правил).

В случае если после трехкратного 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.

Предлагаемые участником конкурса дополнительные работы и услуги должны формироваться с учетом определенных характеристик и особенностей объекта конкурса и обеспечивать надлежащее содержание и ремонт общего имущества, цели управления многоквартирным домом. При этом участник конкурса вправе предложить работы и услуги как включенные, так и не включенные в указанный минимальный перечень.

Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (пункт 80 Правил).

В соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 41 Правил, предложенные участником конкурса дополнительные работы и услуги, их объем, периодичность включаются в договор управления многоквартирным домом, который должен содержать порядок контроля их выполнения, меры обеспечения обязательств и ответственности за нарушение условий договора.

Из материалов дела следует, что ООО «Магнит» предложило по лоту №1 наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг (42 760 267 руб.), в связи с чем комиссией обоснованно принято решение о признании его победителем конкурса.

Согласно пункту 29 Правил решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании.

Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно [приложению № 8 к Правилам](#), который подписывается в день проведения конкурса. Протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса (пункт 82). Протокол конкурса должен содержать перечень дополнительных работ и услуг, предложенный победителем конкурса.

Организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом (пункт 83). Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения (пункт 84).

Из материалов дела следует, что конкурс проведен 22.01.2014, протокол оценки и сопоставления заявок подписан конкурсной комиссией 22.01.2014 и утвержден 23.02.2014. Вместе с тем, с нарушением установленного срока протокол размещен на официальном сайте торгов только 27.01.2014.

Перечень дополнительных работ и услуг, предложенный ООО «Магнит» и являющийся приложением № 1 к протоколу оценки и сопоставления заявок, размещен на сайте 07.02.2014.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

При разрешении в соответствии со статьей 23 Закона о защите конкуренции вопроса о выдаче организатору торгов предписания установлено, что решением комиссии Хабаровского УФАС России от 11.02.2014 № 7 по рассмотрению дела № 8-01/19 действия администрации г. Хабаровска в лице Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенными на территории г. Хабаровска, по лоту №3 – пер. Байкальский, 5, выразившиеся в несвоевременном размещении протокола оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе на официальном сайте торгов признаны нарушением пункта 84 Правил.

Администрации выдано предписание от 11.02.2014 № 3 в срок до 18.02.2013 устранить допущенное нарушение, которое находится в стадии исполнения.

Учитывая, что характер предписанных действий предполагает исключение случаев несвоевременного размещения на официальном сайте торгов Российской Федерации [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) соответствующих протоколов, необходимость выдачи аналогичного предписания по данному делу отсутствует.

Доводы общества о несоответствии действий организатора торгов части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, о необоснованности предложенной ООО «Магнит» стоимости дополнительных работ и услуг будут рассмотрены антимонопольным органом в установленной главой 9 данного закона порядке.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции,

## РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Луч»» на действия администрации г. Хабаровска в лице Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории г. Хабаровск, по лоту №1 – ул. Запарина, 35 «б», в части нарушения срока размещения протокола оценки и сопоставления заявок от 22.01.2014 №3, приложения № 1 к данному протоколу на официальном сайте в Российской Федерации [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) - обоснованной.

В остальной части признать жалобу ООО Управляющая компания «Луч» необоснованной.

3. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Луч»» на действия конкурсной комиссии администрации г. Хабаровска в лице Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда при проведении указанного конкурса - необоснованной.

4. Предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.