

## РЕШЕНИЕ

по делу № Т-23/05

«04» сентября 2017 года

г. Биробиджан

Решение в полном объеме изготовлено «07» сентября 2017 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии: - Лунев А.А.

Руководитель Еврейского УФАС России;

- ...

Специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

Члены Комиссии:

- ...

Ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

в отсуствии:

- представителя администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области (надлежаще извещен о месте и времени рассмотрения жалобы);

- представителя заявителя ООО «...» (надлежаще извещен о месте и времени рассмотрения жалобы),

рассмотрев жалобу от 24.08.2017 № 01/4-1220 от ООО «...» (...) на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области (...) при проведении открытого конкурса (извещение № 010817/0220819/01 от 02.08.2017) по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными по адресам: Еврейская Аobl, Облученский р-н, Хинганск п, ул. Ленина, д.19, ул. Октябрьская, д.10, (ЛОТ 2) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции»,

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области 24 августа 2017 года поступила жалоба ООО «...» (далее – ООО «УК г. Облучье, Заявитель) на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области (далее – Заказчик, Администрация Облученского городского поселения) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством (Извещение № 010817/0220819/01 от 02.08.2017) расположенными по адресам: Еврейская Аobl, Облученский р-н, Хинганск п, ул. Ленина, д.19, ул. Октябрьская, д. 10, (ЛОТ 2).

Жалоба подана в соответствии с требованиями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

ООО «...» в своей жалобе указала следующее:

Заявитель считает, что Заказчиком допущено нарушение, выраженное в неполном предоставлении информации о многоквартирных домах в конкурсной документации для оценки состояния жилого фонда и определения стоимости предоставления услуги по обслуживанию 1м2 жилой площади.

Во всех актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса отсутствуют сведения: степень фактического износа, наличие подвала, наличие цокольного этажа, площадь помещений, входящих в состав общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме). Заявитель считает, что без выше указанных данных нет возможности рассчитать стоимость предоставляемой услуги по обслуживанию 1м2 жилой площади.

Заявитель, указывает, что во всех актах документаций отсутствует техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома, описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее), процент износа конструкций, которые по мнению Заявителя также влияют на полную картину вложений в текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, указанных в данных лотах конкурса.

Кроме того, Заявитель указывает, что в аукционной документации были установлены положения, противоречащие действующему законодательству. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее — Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской

Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Заявитель указывает, что согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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.

Заявитель считает, что в конкурсной документации отсутствуют критерии оценки победителя конкурса, а манера проведения конкурса схожа на проведение аукциона по продаже недвижимости так как требует обязательного участия представителя участника конкурса в момент проведения конкурса и только присутствующий на конкурсе имеет право увеличить перечень дополнительных услуг. В данной конкурсной документации заложено троекратное объявление последнего предложения, а значит определенно непосредственное участие конкурсанта в конкурсе.

Заявитель так же считает, что при невозможности присутствия нарушаются его права на возможность победы в данном конкурсе.

Заявитель считает, что ООО «...» не имело возможности участвовать в данном правонарушении из-за несоответствия конкурсной документации, законодательству РФ и не возможности по предоставленным данным рассчитать реальную стоимость обслуживания 1 метра квадратного жилого помещения.

В адрес Еврейского УФС России от Администрации Облученского городского поселения поступили письменные возражения, от 30.08.2017 года № 02/01-17-1437, в которых изложены следующие доводы:

Заказчик считает довод о неполном предоставлении информации о многоквартирных домах в конкурсной документации для оценки состояния жилого фонда и определения стоимости предоставления услуги по обслуживанию несостоятельным.

Так, в соответствии с пунктом 38 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» в извещении о проведении конкурса указывается: характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, в том числе 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 извещении о проведении торгов от 01.08.2017 года указаны характеристики объекта конкурса и перечень коммунальных услуг.

Дом № 10, ул. Октябрьская, п. Хинганск, 1986 года постройки, количество подъездов-3, количество этажей – 5, количество квартир – 60, общая площадь квартир – 2063,7 м<sup>2</sup>, общая площадь дома – 2313,0 м<sup>2</sup>, площадь земельного участка – 1685 м<sup>2</sup>.

Дом № 19, ул. Ленина, п. Хинганск, 1980 года постройки, 4 подъездный, 5 этажный, количество квартир – 47, общая площадь квартир 2599,8 м<sup>2</sup>, общая площадь дома 3995,0 м<sup>2</sup>, кадастровый номер <...> :05:2600006:1, площадь земельного участка 2389 м<sup>2</sup>.

В пункте «Перечень коммунальных услуг» извещения указано:

Заказчик указывает, что требований к форме акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

действующим законодательством не установлено.

Кроме того, пунктом 3 конкурсной документации закреплён порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентом объекта конкурса и график проведения таких осмотров.

Заказчик считает, что доводы о том, что заказчиком в аукционной документации были установлены положения, противоречащие действующему законодательству, также не нашли своего подтверждения. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе полностью соответствует разделу VII постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В адрес Еврейского УФАС России от Администрации Облученского городского поселения поступило письменное ходатайство, от 04.09.2017 года № 1266 о назначении рассмотрения дела Т-23/05 на другую дату, ходатайство оставлено без удовлетворения.

Жалоба рассмотрена Комиссией Еврейского УФАС России в соответствии с требованиями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

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

Рассмотрев материалы дела, изучив письменные доводы Администрации, Комиссия Еврейского УФАС России пришла к следующему.

Согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии.

В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии со [ст. 161](#) ЖК РФ Правительство Российской Федерации утвердило Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. (далее - Правила).

Таким образом при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустроенными расположенными в г. Облучье, п. Хинганск Администрация Облученского городского поселения обязана соблюдать требования ЖК РФ, Правил.

27 июля 2017 года № 137 главой Администрации Облученского городского поселения «...» издано распоряжение «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. Облучье, п. Хинганск», в котором изложено следующее: «В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Жилищным кодексом РФ, Уставом муниципального образования «Облученское городское поселение».

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относятся также владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

01 августа 2017 года на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликована документация по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством расположенными в г. Облучье, п. Хинганск (Извещение № 010817/0220819/01 от 01.08.2017) Лот 2 (дата окончания подачи заявок – 31.08.2017, дата рассмотрения заявок – 01.09.2017, дата проведения конкурса - 01.09.2017), в которой изложена следующая информация:

Настоящая конкурсная документация разработана в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», в которой указано следующее:

Приложение № 1 - Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, где в п. 1 размещены общие сведения о многоквартирных домах, домами с полным и частичным благоустройством, расположенными по адресам: Еврейская Аobl, Облученский р-н, Хинганск п, ул. Ленина, д. 19, ул. Октябрьская, д. 10, (ЛОТ 2)

1. Адрес многоквартирного дома - информация заполнена \_\_\_\_\_
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) - информация заполнена \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
3. серия <...> тип постройки- информация заполнена \_\_\_\_\_
4. Год постройки - информация заполнена \_\_\_\_\_
5. Степень износа по данным государственного технического учета - информация заполнена \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_
7. Год последнего капитального ремонта - информация заполнена \_\_\_\_\_
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома  
аварийным и подлежащим сносу - информация заполнена \_\_\_\_\_
9. Количество этажей - информация заполнена \_\_\_\_\_
10. Наличие подвала \_\_\_\_\_
11. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_
12. Наличие мансарды \_\_\_\_\_

13. Наличие мезонина \_\_\_\_\_

14. Количество квартир - информация заполнена \_\_\_\_\_

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания \_\_\_\_\_

---

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) \_\_\_\_\_

18. Строительный объем \_\_\_\_\_ куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - информация заполнена \_\_\_\_\_ кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) - информация заполнена \_\_\_\_\_ кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ кв. м

20. Количество лестниц - информация заполнена \_\_\_\_\_ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - информация заполнена \_\_\_\_\_ кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров \_\_\_\_\_ кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_\_\_\_\_ кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии).

1.

Комиссия Еврейского УФАС России считает доводы п. 1 заявления не обоснованными:

Нарушения, допущенные Администрацией Облученского городского поселения комиссия Еврейского УФАС России считает не существенными так как отсутствие во всех актах документации данных о техническом состоянии элементов общего имущества

многоквартирного дома, описания элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее), процент износа конструкций не влияют на расчет площади общего пользования (подвалов, лестниц и т.д.).

Комиссия Еврейского УФАС России считает, что акты в аукционной документации, составленные Администрацией Облученского городского поселения с отсутствием показателей, являются несущественным нарушением поскольку основные показатели, характеризующие площадь и состояние многоквартирных домов расположенными по адресам: Еврейская Аobl, Облученский р-н, Хинганск п, ул. Ленина, д.19, ул. Октябрьская, д.10, (ЛОТ 2) отражены в актах.

Согласно п.48 Правил любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В соответствии с п. 49 Правил в течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Согласно п. 50 Правил организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

В соответствии с. 51 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

2.

Комиссия Еврейского УФАС России считает доводы п. 2, п. 3 заявления не обоснованными, согласно нижеследующему:

Администрация Облученского городского поселения при составлении п. 17 документации руководствовалась гл. 8 Правил, в соответствии с которой нарушений не предусмотрено.

Согласно п. 74 Правил в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в

конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

Согласно п. 75 Правил 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 п. 76 Правил 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 [пп.4\(1\) п. 41](#) 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.

Согласно п. 77 Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

Согласно п. 78 Правил 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 п. 81 Правил в случае если после троекратного объявления в соответствии с [п. 75](#) настоящих 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.

Данная информация отражена Администрацией городского поселения в п. 17 Правил «Порядок проведения конкурса» документации.

Таким образом, критерием отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом является наибольшая из предложенных участниками конкурса стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, определенных организатором конкурса в конкурсной документации, при возможности превышения предложенной стоимости дополнительных работ и услуг над расчетной стоимостью дополнительных работ и услуг, указанной организатором конкурса в конкурсной документации.

Указанный критерий позволяет определить участника конкурса, готового предложить наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию

объекта конкурса при неизменности цены договора управления многоквартирным домом, равной плате за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, что в итоге ведет к определению участника конкурса, способного осуществить дополнительные работы и услуги, установленные организатором конкурса, в большем объеме, лучшего качества.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы необоснованной.

При проведении правового анализа представленных документов и информации, в ходе рассмотрения жалобы ООО «...», Комиссией Еврейского УФАС России иные нарушения в действиях (бездействии) организатора открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков не выявлены.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 20, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

Жалобу ООО «...» на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области при проведении открытого конкурса на по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными по адресу г. Облучье, п. Хинганск признать необоснованной.

Председатель комиссии

А.А. Лунев

Члены Комиссии

...

....

Решение может быть обжаловано Арбитражный суд ЕАО в течение трех месяцев со дня его вынесения.