

Решение

по результатам рассмотрения жалобы № 014/01/18.1-282/2019

резольютивная часть оглашена «06» мая 2019 г.

изготовлено в полном объеме «13» мая 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

При участии:

От ответчика Администрация муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) - уведомлены должным образом, на рассмотрение не явились.

От заявителя ООО «Мирнинское предприятие жилищного хозяйства» - уведомлены должным образом, заявлено ходатайство о рассмотрении в отсутствие.

Рассмотрев жалобу ООО «Мирнинское предприятие жилищного хозяйства» (далее ООО «МПЖХ») от 24.04.2019 г. на неправомерные действия заказчика при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

У С Т А Н О В И Л А:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 24 апреля 2019 года поступила жалоба от ООО «Мирнинского предприятия жилищного хозяйства» на неправомерные действия заказчика в лице Администрации муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 260219/0961637/01 на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок: <http://torgi.gov.ru/>).

Заявитель в жалобе указывает на следующее:

Обжалуемые действия Заказчика:

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — Жилищный кодекс Российской Федерации) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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 — Постановление Правительства № 75).

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее —

Порядок проведения конкурса).

В порядке проведения конкурса, согласно подпункту 5 пункта 38 в извещении о проведении конкурса указывается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени этажности, **НАЛИЧИЯ ЛИФТОВ** и другого механического, электрического, санитарно-технологического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных услуг. Документация заказчика не соответствует требованиям данного подпункта.

В соответствии с п. 66 Порядка проведения конкурса организатор конкурса обязан осуществлять аудио процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

В конкурсе побеждает управляющая организация с наименьшим размером платы за перечень услуг Постановление Правительства Российской Федерации № 1541 с 1 января 2019 года изменило подход к отбору управляющих организаций на открытом конкурсе. Во-первых, из документа убрано понятие «дополнительный перечень работ». Теперь есть только один основной перечень работ и услуг. Его утверждает организатор конкурса. Во-вторых, победителем признается та компания, которая предлагает выполнить указанный перечень за наименьший размер платы. То есть участники конкурса теперь предлагают не сделать больше работ за одинаковую стоимость, а выполнить конкретный перечень работ и услуг за меньшие, чем другие УО, деньги. Побеждает тот, кто предложил наименьший размер платы. При этом, согласно п. п. 59, 76–78 ПП РФ № 75 в редакции ПП РФ № 1541. Участники отбора могут пошагово снижать размер платы на 0,1%, но не более, чем на 10% от начальной цены. В ином случае проводится новый конкурс, на котором начальная цена рассчитывается заново. **Если на конкурс никто не заявился, то стоимость работ и услуг повышается на 10%, но не выше муниципального тарифа более чем в 1,5 раза (повторного проведения с учетом данных правил не было).** Если сразу несколько участников предлагают одинаковый минимальный размер платы, победителем конкурса признается участник, подавший заявку на участие - в конкурсе первым.

Также с 1 января 2019 года появились два новых требования к участникам конкурса: отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчётных периода, подтверждённое актами сверки либо решением суда; и отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

При несостоявшемся конкурсе орган местного самоуправления самостоятельно назначает управляющую организацию из составленного перечня Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 изменило порядок определения управляющей организации для домов, по которым конкурс не состоялся из-за отсутствия участников. Согласно новым правилам ПП РФ № 1616, в таком случае управляющую организацию назначает орган местного самоуправления. Муниципалитет самостоятельно: решает, какой перечень работ и услуг и за какой

размер платы будет выполнять управляющая организация исходя из минимального перечня и установленного органом МСУ тарифа; назначает управляющую организацию, которая будет это делать.

Управляющая организация выбирается из особого перечня, в который попадают компании, подавшие соответствующую заявку, а также все компании, которые начиная с 1 января 2019 года участвуют в любом открытом конкурсе по отбору управляющей организации (п.п. 52, 53 ПП РФ № 75). В соответствии с п. 52 Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616 заявка оформляется согласно утвержденной форме.

В январе 2019 года в адрес Общества поступил запрос Администрации МО «Город Мирный» содержащий запрос о подаче заявки в перечень организаций для управления МКД, в свободной форме, что является нарушением. В ответ на данный запрос Общество подало заявку в свободной форме за № 09/04-05-91 от 24.01.2019 года.

Организации включаются перечень в хронологическом порядке: по дате заявления или дате составления протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Сформированный перечень размещается в ГИС ЖКХ.

Два новых постановления Правительства РФ изменили подход к выбору управляющих организаций для многоквартирных домов: где собственники не выбрали или не реализовали форму управления, от которых отказались управляющие организации, по которым открытый конкурс по выбору УО не состоялся. Управляющая организация, подавая заявку на участие в открытом конкурсе, который организует муниципалитет, должна иметь в виду, что она автоматически попадёт в перечень УО, формируемый органом МСУ согласно ПП РФ № 1616. В рамках проведения конкурса больше не учитывается перечень дополнительных услуг УО: победителем становится та организация, которая готова выполнять утверждённые муниципалитетом работы и услуги за наименьшую плату.

В соответствии с пунктом 39 Порядка проведения конкурса «В случае если до дня проведения Конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается». По лотам № 2, № 8, № 9, № 10 собственники помещений выбрали способ управления многоквартирными домами – управляющая организация ООО «МПЖХ».

В соответствии с ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ для включения в реестр управления МКД, Обществом были направлены письма в Управление ГСЖН РС (Я) и размещены в системе ГИС ЖКХ, о чем свидетельствуют выписки из Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства <https://dom.gosuslugi.ru>. Заключены договора управления МКД, с собственниками помещений, и включены в перечень договоров с ресурсоснабжающей организацией на 2019 год.

С целью уведомления Администрации и доведения сведений о том, что данный дом

находится под управлением ООО «МПЖХ», 04.12.2018 года за № 09/04-05-1802 Обществом было направлено письмо в адрес Администрации МО «Город Мирный» с указанием перечня домов и копий протоколов проведения общих (очных) собраний.

15.01.2019 года в адрес Общества поступил запрос Администрации Муниципального образования «Город Мирный» за № 102-см, в котором была запрошена информация о реализации собственниками помещений многоквартирных домов по выбору способа управления.

В ответ на данный запрос Общество направило **повторное** письмо за № 09/04-05-92 от 24.01.2019 года в адрес Администрации МО «Город Мирный», с указанием перечня домов находящихся под управлением ООО «МПЖХ» и ранее направленной информации.

При составлении документации конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 27.02.2019 года, даже с учетом направленных писем в адрес Администрации Муниципального образования «Город Мирный» в конкурсной документации указаны следующее дома, находящиеся под управлением ООО «МПЖХ»:

- ул. Солдатовая, д. 6 включен в состав Лота № 2;
- пр. Ленинградский, д. 19 включен в состав Лота № 8;
- пр. Ленинградский, д. 21/1 включен в состав Лота № 8;
- ул. Ойунского, д. 21 включен в состав Лота № 9;
- ул. Ленина, д. 4/2 включен в состав Лота № 9;
- ул. Комсомольская, д. 25 А включен в состав Лота № 10.

В протоколе № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 01.14.2019 года указано, что по данному конкурсу заявок не поступило. По итогам проведения конкурса, **15 апреля 2019 года, за подписью Главы Администрации Муниципального образования «Город Мирный» было издано Постановление № 492 «Об утверждении решения об определении временных управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных на территории г. Мирного», в котором Руководствуясь п. 17 ч. 11 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 N 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», городская Администрация приняла решение: дом № 21 расположенный по адресу: город Мирный, улица Ойунского, находящийся под непосредственным управлением Общества передать ООО «Экономь», что является прямым и грубым нарушением ст.**

161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением, поскольку способ управления многоквартирным домом выбирался на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и было реализовано решение о выборе управляющей компании.

В соответствии с п. 9 Постановления Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616 "Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", в качестве управляющей организации для управления многоквартирным домом решением об определении управляющей организации не может быть определена управляющая организация, если собственники помещений в таком многоквартирном доме ранее приняли решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с этой управляющей организацией или сведения о таком многоквартирном доме были исключены из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в период осуществления деятельности по управлению таким многоквартирным домом этой управляющей организацией.

Издав Постановление № 492 от 15.04.2019 года Администрация Муниципального «Город Мирный» нарушила п. 9 Постановления Правительства РФ 1616, статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства № 75.

Комиссия по рассмотрению жалобы, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) 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 июля 2011 года N 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.

В части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что 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 установленных 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.

Согласно части 5 статьи 18.1 случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

На официальном сайте <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении конкурса от 27.02.2019 № 260219/0961637/01.

Краткое наименование аукциона: открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Способ размещения заказа: в электронной форме.

Заказчик: Администрация Муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия), 678170, Республика Саха (Якутия), улус Мирнинский, город Мирный, улица Ленина, дом 16.

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе (по местному времени): 01.04.2019 в 11:00 часов (время местное)

Дата и время проведения конкурса: 11.04.2019 в 11:00 часов (по местному времени)

Место проведения конкурса: РС (Я), 678170, г. Мирный, ул. Ленина, д. 16

Количество лотов: 40.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ для включения в реестр управления МКД, ООО «МПЖХ» были направлены письма в Управление ГСЖН РС (Я) и размещены в системе ГИС ЖКХ, о чем свидетельствуют выписки из Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства <https://dom.gosuslugi.ru>. Заключены договора управления МКД с собственниками помещений, и включены в перечень договоров с ресурсоснабжающей организацией на 2019 год.

С целью уведомления Администрации и доведения сведений о том, что данный дом находится под управлением ООО «МПЖХ», 04.12.2018 года за № 09/04-05-1802 ООО «МПЖХ» было направлено письмо в адрес Администрации МО «Город Мирный» с указанием перечня домов и копий протоколов проведения общих (очных) собраний.

15.01.2019 года в адрес ООО «МПЖХ» поступил запрос Администрации Муниципального образования «Город Мирный» за № 102-см, в котором была запрошена информация о реализации собственниками помещений многоквартирных домов по выбору способа управления.

В ответ на данный запрос ООО «МПЖХ» направило **повторное** письмо за № 09/04-05-92 от 24.01.2019 года в адрес Администрации МО «Город Мирный», с указанием

перечня домов находящихся под управлением ООО «МПЖХ» и ранее направленной информации.

При составлении документации конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 27.02.2019 года, даже с учетом направленных писем в адрес Администрации Муниципального образования «Город Мирный» в конкурсной документации указаны следующие дома, находящиеся под управлением ООО «МПЖХ»:

- ул. Солдатова, д. 6 включен в состав Лота № 2;
- пр. Ленинградский, д. 19 включен в состав Лота № 8;
- пр. Ленинградский, д. 21/1 включен в состав Лота № 8;
- ул. Ойунского, д. 21 включен в состав Лота № 9;
- ул. Ленина, д. 4/2 включен в состав Лота № 9;
- ул. Комсомольская, д. 25 А включен в состав Лота № 10.

ООО «МПЖХ» предоставлены копии протоколов о реализации жильцами вышеуказанных домов своего права выбора управляющей компании в лице ООО «МПЖХ».

1. Копия протокола выбора управления многоквартирным домом ул. Ойунского, д. 21 – 9 листов;
2. Копия протокола выбора управления многоквартирным домом ул. Ленина, д. 4/2 – 11 листов;
3. Копия протокола выбора управления многоквартирным домом ул. Солдатова, д. 6 – 23 листа;
4. Копия протокола выбора управления многоквартирным домом ул. Комсомольская, д. 25 А – 18 листов;
5. Копия протокола выбора управления многоквартирным домом пр. Ленинградский, д. 19 – 14 листов;
6. Копия протокола выбора управления многоквартирным домом пр. Ленинградский д. 21/1 – 12 листов;

В протоколе № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 01.04.2019 года указано, что по данному конкурсу заявок не поступило.

По итогам проведения конкурса, 15 апреля 2019 года, за подписью Главы Администрации Муниципального образования «Город Мирный» было издано Постановление № 492 «Об утверждении решения об определении временных управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных на территории г. Мирного», в котором руководствуясь п. 17 ч. 11 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 N 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты

Правительства Российской Федерации», городская Администрация приняла решение: дом № 21 расположенный по адресу: город Мирный, улица Ойунского, находящийся под непосредственным управлением ООО «МПЖХ» передать ООО «Экономь».

Статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в ч. 9 указывает:

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Таким образом, Администрация муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) приняв решение об определении временных управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории города Мирного, путем вынесения Постановления от 15 апреля 2019 г. №492, а именно, определив дом, расположенный по ул. Ойунского, д. 21 под управление ООО «Экономь» – нарушила положения ст. 161 ЖК РФ, а также положения Постановления Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616 "Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

Включение организатором - Администрацией муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) в аукцион от 27.02.2019 № 260219/0961637/01 лотов, имеющих дома, в отношении которых собственниками жилых помещений уже выбраны управляющие компании – также нарушает требование Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 21.12.2018) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом",

в частности согласно ч. 3:

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.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России пришла к выводу о том, что указанные действия Администрации муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которой установлен Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 21.12.2018) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", также положения Постановления Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616 "Об утверждении Правил

определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" и Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Мирнинское предприятие жилищного хозяйства» на неправомерные действия заказчика Администрации муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) (678175, Республика Саха (Якутия), улус Мирнинский, г. Мирный, ул. Ленина, 16 ИНН: 1433020312, КПП: 143301001) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение о проведении конкурса от 27.02.2019 № 260219/0961637/01) - **обоснованной;**
2. Выдать Администрации муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) предписание об устранении допущенных нарушений при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение о проведении конкурса от 27.02.2019 № 260219/0961637/01). О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее трех рабочих дней со дня его выполнения;
3. Выдать Администрации муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) предупреждение - внести изменения в ограничивающий конкуренцию акт – Постановление от 15 апреля 2019 г. №492 и приложение к Постановлению городской Администрации от 15.04.2019 г. №492;
4. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.