

## РЕШЕНИЕ № 68

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в присутствии представителей Администрации г. Хабаровска, ООО «Чистый город», рассмотрев жалобу ООО «Чистый город»,

### УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Чистый город» на действия Администрации г. Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Войкова, 8 в г. Хабаровске.

По мнению заявителя, при проведении указанного конкурса его организатором - Администрацией нарушены Правила 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 № 75), выразившиеся в не направлении разъяснения положений конкурсной документации по запросу общества.

Также, по мнению заявителя, Администрацией в лице конкурсной комиссии, в нарушение порядка определения победителя конкурса, установленного Правилами № 75, заявленные обществом дополнительные работы и услуги оценены как обязательные, а также конкурсной комиссией нарушены требования к процедуре оценки конкурсных заявок, установленные Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о размещении заказов).

Администрация письменный отзыв на жалобу не представила.

В заседании Комиссии объявлялся перерыв до 14 час. 30 мин. 30.08.2013.

В заседании Комиссии представитель заявителя поддержал изложенные в жалобе доводы в полном объеме, добавив, что Администрацией при проведении конкурса в извещении о проведении конкурса, в конкурсной документации не указана площадь земельного участка, на котором расположен дом, информация о конкурсе не размещена на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Также, по мнению заявителя, Администрацией нарушены требования к содержанию извещения о проведении конкурса в части указания в нем в качестве основания проведения конкурса части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), не указания площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не указания уборочной площади лестниц в доме.

Представители Администрации в заседание Комиссии возражали относительно доводов жалобы в части нарушения порядка определения победителя конкурса, указав на то, что общество в конкурсной заявке предложило дополнительные работы и услуги, которые постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 отнесены к обязательным работам и услугам и в соответствии с Правилами № 75 и конкурсной документацией не могут быть оценены как дополнительные.

Запрос о разъяснении конкурсной документации от общества не поступал.

Представители Администрации также пояснили, что конкурс в отношении дома по ул. Войкова, 8 объявлен в связи с вводом его в эксплуатацию.

Также представлен протокол внеочередного заседания конкурсной комиссии от 29.07.2013, из которого следует, что спорный конкурс отменен в связи с допущенным нарушением порядка информационного обеспечения торгов.

Жалоба рассматривается Комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заслушав доводы сторон, рассмотрев документы, связанные с проведением конкурса, Комиссия пришла к следующим выводам.

31.05.2013 на сайте администрации г. Хабаровска [www.khabarovskadm.ru](http://www.khabarovskadm.ru) размещены: извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным на территории городского округа «Город Хабаровск» «Город Хабаровск» по ул. Войкова, 8, конкурсная документация. Согласно извещению основанием проведения конкурса является часть 13 статьи 161 ЖК РФ.

Частями 4, 13 статьи 161 ЖК РФ установлено, что в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами № 75.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом, либо если решение о выборе способа не было реализовано. Порядок проведения такого конкурса регламентирован Правилами № 75.

Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее

имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса (статья 163 ЖК РФ).

Таким образом, жилищным законодательством установлено, что конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом должен проводиться только в соответствии с Правилами № 75, в связи с чем доводы заявителя о применении к данному конкурсу Закона о размещении заказов подлежат отклонению, как основанные на неправильном толковании норм права.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ установлено, что информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 32 Правил № 75 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) (далее - официальный сайт).

Данное требование введено Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909, которое вступило в силу 01.01.2013.

Пунктом 36 Правил № 75 установлено, что организатор конкурса или по его поручению специализированная организация также вправе опубликовать информацию о проведении конкурса в любых средствах массовой информации, в том числе в электронных средствах массовой информации. При этом такое опубликование и размещение не может заменить размещение, предусмотренное пунктом 32 настоящих Правил.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что информация о спорном конкурсе (извещение о проведении конкурса, конкурсная документация, протокол вскрытия конвертов с конкурсными заявками, протокол оценки конкурсных заявок от 15.07.2013, протокол решения конкурсной комиссии об отмене конкурса от 29.07.2013) на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не размещена, что является нарушением пункта 32 Правил № 75. Данное обстоятельство представителями Администрации не оспаривается.

Не размещение информации о проведении конкурса на официальном сайте Российской Федерации ограничивает доступ к участию в нем потенциально заинтересованных хозяйствующих субъектов, которые в равных условиях могли бы претендовать на заключение договоров управления многоквартирными домами. Допущенное Администрацией как организатором торгов нарушение порядка информационного обеспечения конкурса является существенным и повлияло на результат проведенных торгов.

При этом Комиссия отмечает, что размещение информации о проведении

конкурса на сайте Администрации не может подменить ее размещение на официальном сайте Российской Федерации, так как заинтересованные в участии в конкурсе лица, в соответствии с требованиями пункта 32 Правил № 75 ожидают получение соответствующей информации именно с федерального портала и не обладают сведениями об иных источниках информации, в которых такие сведения могут быть размещены для публичного доступа.

В соответствии с пунктом 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается в том числе:

- основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

- 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.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил № 75 организатор конкурса обязан включить в конкурсную документацию акт по форме согласно приложению N 1 к настоящим Правилам, в котором отразить сведения о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссия установила, что поименованная в пункте 38 Правил № 75 информация включена в извещение о проведении конкурса, в конкурсную документацию, в частности в Приложение 4 к конкурсной документации (характеристика многоквартирного дома) включена информация о кадастровом номере, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме: кадастровый номер <...> :23:030102:0101, площадь 30100,15 кв.м, а в пункт 21 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение 1 к конкурсной документации) включена информация об уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - 972,9 кв. м.

Согласно пункту 48 Правил № 75 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 обязан направить 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 ходе рассмотрения жалобы установлено, что в Администрацию от общества запроса, предусмотренного пунктом 48 Правил, не поступало. Доказательств, подтверждающих направление такого запроса в адрес организатора торгов, не представлено.

Пунктом 55 Правил № 75 установлено, что 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.

Разделом VII Правил № 75 регламентирован порядок определения победителя конкурса.

Так, согласно пунктам 76, 77, 78 Правил № 75 участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации; 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; указанный в пункте 76 Правил № 75 участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг; в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил № 75 перечень обязательных работ и услуг, указывается в конкурсной документации и формируется из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно Приложению № 2, при этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Согласно пункту 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Правила № 290), перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный данным постановлением, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:

а) в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;

б) в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией;

в) в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-

строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

г) в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 164 ЖК РФ;

д) в решении застройщика - в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом.

Согласно пункту 5 Правил № 290 периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Из Приложения № 2 к Правилам № 75 следует, что при формировании перечня обязательных работ и услуг организатор конкурса обязан в конкурсной документации отразить: наименование работ и услуг, периодичность их выполнения и оказания, годовую плату, стоимость в месяц.

Таким образом, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 установлена обязанность органов местного самоуправления самостоятельно определять периодичность выполнения и оказания указанных работ и услуг при проведении конкурса, предусмотренного данным постановлением.

Рассмотрев документы, связанные с проведением конкурса, Комиссия установила, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил № 75, постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 в конкурсную документацию включен перечень обязательных работ и услуг, периодичность их выполнения и стоимость (Приложение № 2 к конкурсной документации).

Обществом в качестве дополнительных работ и услуг предложены работы и услуги (подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка; протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования; мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер; уборка чердачного и подвального помещений; очистка и помывка фасадов зданий), которые в Приложении № 2 к конкурсной документации указаны как обязательные.

Отличие заключается в предложении общества выполнять и оказывать такие работы и услуги чаще, чем указано в конкурсной документации, что противоречит постановлениям Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, от 03.04.2013 № 290, в связи с чем решение конкурсной комиссии об оценке заявленных обществом дополнительных работ и услуг как обязательных является правомерным, а доводы жалобы в этой части необоснованными.

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 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1).

Учитывая, что спорный конкурс отменен, Комиссия приходит к выводу, что выдача предписания не приведет к устранению выявленных нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Чистый город» на действия администрации города Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Войкова, 8 в городе Хабаровске в части не размещения информации о конкурсе на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) обоснованной, в остальной части признать жалобу необоснованной.

2. Признать жалобу ООО «Чистый город» на действия конкурсной комиссии администрации города Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Войкова, 8 в городе Хабаровске необоснованной.

3. Признать в действиях администрации города Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Войкова, 8 в городе Хабаровске, выразившихся в не размещении информации о конкурсе (извещение о проведении конкурса, конкурсная документация, протокол вскрытия конвертов с конкурсными заявками, протокол оценки конкурсных заявок от 15.07.2013, протокол решения конкурсной комиссии об отмене конкурса от 29.07.2013) на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), нарушение пункта 32 Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

4. Предписание не выдавать в связи с отменой конкурса.

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