

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы

по Пермскому краю

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

e-mail: to59@fas.gov.ru

сайт: www.perm.fas.gov.ru

№ _____

На № _____ от _____

**ООО «Управляющая компания Строй
Центр»**

618270, Пермский край, г. Гремячинск,
ул. Свердлова, д. 7

Uk-stroi-centr@yandex.ru

**Администрация Гремячинского
городского округа**

618270, Пермский край, г. Гремячинск,
ул.Ленина, д.164а, каб.403

gremokrug@yandex.ru

Дело № 059/10/18.1-488/2021

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Управляющая компания Строй Центр» (вх. № 006906)

«13» мая 2021 г.

г. Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального

закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, заместитель руководителя Управления;

Члены комиссии:

<...>, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

посредством видеоконференцсвязи, после объявленного перерыва,

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания Строй Центр» (вх. № 006906) (далее – заявитель) на действия Администрации Гремячинского городского округа (далее – организатор торгов), Комиссии по проведению торгов Администрации Гремячинского городского округа при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами – Лоты № 1-3 (извещение № 050421/34233882/01 на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) (далее – торги),

УСТАНОВИЛА:

22.04.2021 г. в Пермское УФАС России поступила жалоба ООО «Управляющая компания Строй Центр», доводы которой указывают на несоответствие Конкурсной Документации Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 в части формирования лотов.

Заказчик с доводами жалоб не согласен, представил необходимые для рассмотрения документы, а также отзыв на жалобы, в котором ссылается на отсутствие каких-либо нарушений при организации и проведении закупки.

Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. Согласно 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 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", 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 соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее также – Правила).

Таким образом, в рассматриваемом случае проверке подлежат действия (бездействие) организатора торгов на соответствие Правилам.

Извещение о проведении конкурса с указанием размера обеспечения заявки на участие в конкурсе размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе (п. 37, пп. 11 п. 38 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 (п. 50 Правил).

Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку. 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).

На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе, в т.ч. по основанию не внесения претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед

началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации, (пп. 6 п. 15, пп. 2 п. 18, п. 70 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. 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 подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил (п.п. 75, 76 Правил).

В случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 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 (п. 81 Правил).

Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению N 8, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса (п. 82 Правил).

2. При проведении рассматриваемых торгов, организатор торгов руководствовался Конкурсной документацией открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (Далее – Документация) и Извещением о проведении (далее – Извещение).

Извещение о проведении закупки опубликовано на официальном сайте 06.04.2021 г., дата окончания приема заявок - 05.05.2021 г., дата подведение итогов - 05.05.2021 г.

В соответствии с п. 6 Правил, конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Из географического расположения многоквартирных домов, являющихся предметами лотов, сформированных Администрацией Гремячинского городского округа в рамках торгов изв. № 050421/34233882/01, усматривается, что указанные дома расположены на существенном удалении друг от друга, между ними расположены не только земли общего пользования но и иные объекты, как жилой, так и нежилой недвижимости, не относящиеся к конкурсу, из чего следует, что лоты сформированы в нарушение пункта 6 Постановления Правительства РФ от

06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

Информации о граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования, подтверждающей наличие оснований для включения данных домов в один лот, организатором торгов не представлено.

Также Пермским УФАС России был направлен запрос в Филиал кадастровой палаты Пермского края с целью установления соответствия лотов требованиям пункта 6 Правил (исх. № 005603-21 от 12.05.2021г.).

В ответе от 13.05.2021 г. Филиал кадастровой палаты Пермского края указал, что: «Во-первых, часть земельных участков, на которых расположены указанные в обращении многоквартирные дома, согласно сведениям ЕГРН имеют сведения о значениях координат характерных точек границ, однако тип площади «декларированная», иными словами, площадь не уточнена в установленном законом порядке, границы данных земельных участков не установлены согласно требований действующего законодательства. Рассмотренные земельные участки не имеют общих границ с другими земельными участками.

Относительно наличия между земельными участками, на которых расположены многоквартирные жилые дома, земель общего пользования, сообщаем, что в соответствии с ч. 7 ст. 1 Закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, в отношении же земель государственный кадастровый учет не осуществляется, соответственно, сведения о них не содержатся в ЕГРН. Следовательно, установить по имеющимся в ЕГРН сведениям, что указанные в обращении многоквартирные дома расположены на граничащих участках, между которыми располагаются земли общего пользования, не представляется возможным.

Во-вторых, в результате поиска земельных участков, на которых расположены указанные в обращении многоквартирные дома, часть объектов недвижимости, как многоквартирные дома, так и земельные участки, по указанным адресам в сведениях ЕГРН не идентифицированы.

В-третьих, у части объектов недвижимости, указанных в обращении, в сведениях ЕГРН отсутствует информация о земельных участках, в пределах которых они расположены».

Из этого следует, что организатором торгов в отсутствие фактических оснований были неправомерно укрупнены предметы закупок, что может повлечь за собой ограничение конкуренции в понимании пункта 17 статьи 4 Закон о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Норма права, связанная с ограничением на объединение при проведении открытых конкурсов в один лот многоквартирных домов, не расположенных на

граничащих земельных участках, содержащаяся в пункте 6 Правил, направлена на обеспечение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, при которой обеспечивается равный доступ на рынок как крупным управляющим организациям, обладающим необходимыми ресурсами, так и небольшим управляющим организациям, ограниченными в ресурсах по обеспечению заявки для участия в открытых конкурсах с укрупненными лотами.

Установление барьера на рынке управления многоквартирных домов путем объединения в один лот значительного количества многоквартирных домов с нарушением пункта 6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса, может повлечь невозможность участия в объявленных открытых конкурсах небольших управляющих компаний, ограниченных в финансовых и технических ресурсах.

Исходя из изложенного, указанный довод заявителя признается Комиссией Пермского УФАС обоснованным.

Таким образом, в действиях заказчика имеются признаки нарушения п. 6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", в связи с чем, доводы заявителя являются обоснованными.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания Строй Центр» (вх. № 006906) на действия Администрации Гремячинского городского округа, Комиссии по проведению торгов Администрации Гремячинского городского округа при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами – Лоты № 1-3 (извещение № 050421/34233882/01 на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru), **обоснованной**.
2. Установить в действиях Администрации Гремячинского городского округа факт нарушения п. 6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".
3. Выдать обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

Зам. Председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.