

РЕШЕНИЕ

по делу 8-01/299

23 сентября 2016 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе: председательствующего <...> – заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти, членов комиссии: <...>– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей:

Администрация городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» - уведомленная о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, явку своих представителей в заседание комиссии не направила, заявила ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие своего представителя,

ООО «Мой дом» - <...> (доверенность от 20.09.2016),

рассмотрев жалобу ООО «Мой дом» на действия администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре», материалы дела 8-01/299,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Мой дом» на действия администрации г. Николаевска-на-Амуре при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам №№ 153, 157 (извещение № 060916/0124938/01).

Из жалобы общества следует, что указанные лоты сформированы с нарушением пункта 6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), в нарушение пункта 21 Правил полномочия созданной администрацией конкурсной комиссии истекли, при проведении конкурса созданы преимущественные условия участия в торгах МУП

«Управляющая компания», учредителем которого является администрация.

В заседании комиссии представитель общества на доводах жалобы настаивал.

Администрация в представленном отзыве с жалобой не согласилась, пояснив, что в оспариваемые лоты включены многоквартирные дома, расположенные на одной улице, между домами находятся земли общего пользования (дороги, улицы, дворовые территории, скверы и т.д.), общая площадь домов в каждом лоте не превышает 100 тыс. кв.м. В лоты включены благоустроенные дома, а также неблагоустроенные дома с низким уровнем собираемости платежей с населения в целях исключения их не востребоваемости в ходе проведения конкурса, что не препятствует подаче заявок. Конкурсная комиссия создана администрацией в 2016 году, представители МУП «Управляющая компания» в составе комиссии отсутствуют.

Заслушав представителя ООО «Мой дом», 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.

06.09.2016 администрацией на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении указанного конкурса, конкурсная документация. Срок подачи заявок на участие в конкурсе и вскрытия конвертов с заявками 11.10.2016. Выставленные на конкурс многоквартирные дома объединены в лоты №№ 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162.

В соответствии с пунктом 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.

При этом правило о том, что объединяемые в одном лоте дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования, распространяется на все включаемые в лот дома.

Из конкурсной документации следует, что в состав лота № 153 включены многоквартирные дома по ул. Володарского, 2, 6, 10, 11, 17а, 27, 50, 66, по ул. Наумова, 24а, по ул. Красноармейская, 63а. В состав лота № 157 включены дома по ул. М. Горького, 94, 112, 114.

Согласно представленной администрацией в материалы дела схемы расположения многоквартирных домов по лотам №№ 153, 157, дома по ул. Володарского, 2, 6, 11, 10 расположены на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования, дома по ул. Наумова, 24а и ул. Володарского, 17а также расположены на граничащих земельных участках, вместе с тем по отношению друг к другу в совокупности дома расположены на различных, не граничащих земельных участках. Дома по ул. Володарского, 27, 50, 66, по ул. Красноармейская, 63а расположены на не граничащих как друг с другом, так и по отношению к указанным домам земельных участках. По лоту № 157 на граничащих земельных участках расположены только дома №№ 112, 114, в связи с чем с учетом содержания пункта 6 Правил основания для объединения всех домов в единый лот у администрации отсутствовали.

Расположение домов на одной улице не является достаточным основанием для их объединения в один лот, без соблюдения условия о расположении таких домов на граничащих земельных участках.

Пунктом 21 Правил установлено, что организатор конкурса не позднее чем за 5 рабочих дней до размещения извещения о проведении конкурса принимает решение о создании конкурсной комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии. Организатор конкурса может создать одну или несколько постоянно действующих комиссий, при этом срок полномочий комиссии не может превышать 2 года.

В соответствии с пунктом 2 Правил претендентом на участие в конкурсе может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе. Ограничений для участия в подобных конкурсах муниципальных предприятий Правила не содержат.

Распоряжением администрации от 15.04.2016 № 72-р создана постоянно действующая конкурсная комиссия для проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре», в последующем в состав комиссии вносились изменения, представители МУП «Управляющая

компания» в составе комиссии отсутствуют. Нарушения порядка формирования комиссии в ходе рассмотрения жалобы не установлено.

Доводы заявителя о создании муниципальному предприятию преимущественных условий участия в конкурсе основаны на предположении и не подтверждены доказательствами, в связи с чем не могут быть приняты комиссией во внимание.

В соответствии с подпунктами 4, 4.1, 5 пункта 38, подпунктами 4, 4.1 пункта 41 Правил извещение о конкурсе и конкурсная документация должны содержать:

- перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный 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. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг;

- перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

При этом следует учитывать, что установленный органом местного самоуправления перечень работ и услуг по содержанию общего имущества не может быть меньше минимального перечня, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290.

Аналогичные разъяснения приведены в письме Минстроя России от 17.03.2016 №7513-ОЛ/04.

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 (пункт 76).

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.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации (пункты 80, 83).

По смыслу приведенных положений Правил, дополнительные работы и услуги оказываются управляющей организацией за счет собственных средств, сверх платы за содержание и ремонт общего имущества, по тарифу, установленному в конкурсной документации.

В извещении о проведении конкурса установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в месяц с 1 кв.м. общей площади для домов лота № 153 по ул. Володарского, 2 – 10,21 руб., 6 – 10,21 руб., 10 – 8,21 руб., 11 – 17,78 руб., 17а – 27,42 руб., 27 – 17,78 руб., 50 – 7,89 руб., 66 – 7,89 руб., по ул. Наумова, 24а – 27,42 руб., по ул. Красноармейская, 63а – 27,42 руб., для домов № 157 по ул. М. Горького, 94 – 27,42 руб., 112 – 21,39 руб., 114 – 17,78 руб.

В приложениях 4 к конкурсной документации определен перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В нарушение приведенных положений Правил, а также закрепленного в подпункте 4 пункта 4 Правил принципа доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения, в указанных перечнях отсутствует стоимость по ряду работ и услуг, в размер платы за содержание и ремонт жилых помещений включена плата за дополнительные работы и услуги, что является недопустимым, поскольку в независимости от предложения участника конкурса бремя оплаты дополнительных работ и услуг, исходя из установленного конкурсной документацией размера платы за содержание и ремонт общего имущества, возлагается на собственников помещений.

Включенный в конкурсную документацию перечень обязательных работ и услуг сформирован без учета минимального перечня, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290.

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).

Учитывая, что допущенные нарушения при проведении конкурса является существенным, нарушает процедуру его проведения, права собственников жилых помещений, Комиссия полагает необходимым выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Мой дом» на действия администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам №№ 153, 157 (извещение № 060916/0124938/01), в части нарушения порядка формирования данных лотов, обоснованной.

В остальной части признать жалобу общества необоснованной.

2. Признать действия администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» при проведении указанного конкурса нарушающими подпункт 4 пункта 4, пункт 6, подпункты 4, 4.1 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

3. Выдать администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения конкурса.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 8-01/299

23 сентября 2016 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе: председательствующего <...>– заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти, членов комиссии: <...>– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, на основании своего решения от 23.09.2016 по делу № 8-01/299, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации г. Николаевска-на-Амуре в срок до 11 октября 2016 года совершить действия, направленные на устранение нарушения подпункта 4 пункта 4, пункта 6, подпунктов 4, 4.1 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, допущенного при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам №№ 153, 157 (извещение № 060916/0124938/01), с целью чего:

- внести изменения в конкурсную документацию с учетом замечаний, изложенных в решении комиссии Хабаровского УФАС России от 23.09.2016 по делу № 8-01/299,
- разместить изменения конкурсной документации на официальном сайте www.torgi.gov.ru в составе извещения о конкурсе № 060916/0124938/01 и продлить срок подачи заявок на участие в конкурсе в соответствии с пунктом 50 Правил.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его исполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края течение трех месяцев со дня его выдачи.