

## РЕШЕНИЕ по жалобе № 034/01/18.1-495/2019

14 июня 2019 года Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: Я. О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии: Л. Е.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Т. С.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «УК Жилищный стандарт» (далее – Заявитель) на действия организатора конкурса – администрации Краснооктябрьского района Волгограда (далее - Администрация), конкурсной комиссии Администрации при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Краснооктябрьского района Волгограда (извещение № 230419/6012276/01, лот № 3, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

### УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 30.05.2019 (вх № 5135) от Заявителя поступила жалоба с дополнениями от 13.06.2019 (вх. № 5600) на действия организатора конкурса – Администрации, конкурсной комиссии Администрации при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Краснооктябрьского района Волгограда (извещение № 230419/6012276/01, лот № 3).

Жалоба Заявителем подана в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы 31.05.2019 направлено Заявителю по электронной почте ....@yandex.ru, Администрации - по электронной почте .....@volgadmin.ru (исх. № 03-8/3899 от 31.05.2019).

Рассмотрение жалобы состоялось 03.06.2019 года в 10 часов 00 минут, после перерыва - 05.06.2019 в 11 часов 30 минут, 11.06.2019 в 11 часов 30 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: представитель ООО «УК Жилищный стандарт» - С. И.Н. (доверенность от 23.05.2019 № б/н), представители Администрации – А.А.Е. (доверенность от 28.11.2018 № 41д), К.В.А. (доверенность от 13.06.2019 № 15д, после перерыва).

Обжалуемые торги - открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Краснооктябрьского района г. Волгограда (далее – Открытый Конкурс).

Организатором Открытого конкурса является администрация Краснооктябрьского района Волгограда (далее – Организатор конкурса, Администрация).

Извещение № 230419/6012276/01 о проведении Открытого конкурса опубликовано 23.04.2019 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Извещение).

Распоряжением главы Администрации от 16.08.2016 № 570-р (далее – Распоряжение № 570-р) утвержден состав конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами Краснооктябрьского района Волгограда (далее – Конкурсная комиссия). Распоряжениями главы Администрации от 25.05.2018 № 296-р, от 06.09.2018 № 431-р внесены изменения в Распоряжение № 570-р.

Конкурсная документация для проведения Открытого конкурса утверждена главой Администрации И.В. Д. 23.04.2019 (далее – Конкурсная документация).

Заявитель на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Считает, что нарушены требования Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75); в Конкурсной документации по лоту № 3 неверно указана общая площадь помещений, Конкурсная комиссия незаконно отказала ООО «УК Жилищный стандарт» в признании его участником Открытого конкурса.

Представитель Организатора конкурса просит признать жалобу необоснованной, считает что Конкурс организован и проведен в соответствии с требованиями Правил № 75.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Заявитель в своей жалобе указал, что в Конкурсной документации неправильно указана общая площадь дома № 22 по ул. Поддубного Волгограда (лот № 3).

Согласно пп. 3 п. 38 Правил № 75 в извещение о проведении конкурса указывается в том числе: 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.

Пунктом 2 распоряжения главы Администрации от 23.04.2019 № 127-р «О проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» установлено, что МБУ «Жилищно-коммунальное хозяйство Краснооктябрьского района Волгограда» (далее МБУ «ЖКХ Краснооктябрьского района Волгограда») обязано сформировать конкурсную документацию в отношении многоквартирных домов.

22.04.2019 исх. № 04-315 МБУ «ЖКХ Краснооктябрьского района Волгограда»

предоставило Администрации выписку площадей по многоквартирным домам для Конкурсной документации, согласно которой общая площадь помещений многоквартирного дома № 22 по ул. Поддубного Волгограда (лот № 3) составляет 5708,1 кв.м, площадь жилых помещений – 5334,0 кв.м., площадь нежилых помещений – 71,0 кв.м.

В приложении № 1 к Извещению площадь жилых помещений дома № 22 по ул. Поддубного Волгограда составила 3598,40 кв.м., площадь нежилых помещений – 71,10 кв.м.

Вместе с тем, в самой Конкурсной документации по лоту № 3 указано, что общая площадь данного многоквартирного дома составляет – 5405,10 кв.м.

Исходя из приложения № 1 к Конкурсной документации по лоту № 3 площадь жилых помещений дома № 22 по ул. Поддубного Волгограда составляет 3598,40 кв.м.

Включение противоречивых сведений в Извещение и Конкурсную документацию не позволяет определить общее имущество собственников и его площадь, соответственно, объем обязательных работ и услуг, а также может ввести претендентов и участников Открытого конкурса к заблуждению относительно условий Открытого конкурса.

В связи с тем, что в Конкурсной документации указаны противоречивые сведения относительно общей площади помещений многоквартирного дома № 22 по ул. Поддубной Волгограда, установить правильность расчета размера обеспечения заявки на участие в конкурсе и размер обеспечения исполнения обязательств невозможно.

Таким образом, организатором конкурса нарушены требования пп. 3 п. 38 Правил № 75. Довод Заявителя является обоснованным.

2. В жалобе Заявитель указывает, что Конкурсная комиссия незаконно отказала ООО «УК Жилищный стандарт» в признании его участником Открытого конкурса.

Согласно протоколу № 2 от 29.05.2019 на основании решения Конкурсной комиссии ООО «УК Жилищный стандарт» не было допущено к участию в Открытом конкурсе в связи с несоответствием представленных претендентом документов требованиям п. 53 Правил № 75.

29.05.2019 исх. № 3078 в адрес ООО «Жилищный стандарт» Администрацией направлено письмо с уведомлением о принятом Конкурсной комиссией решении о недопуске ООО «УК Жилищный стандарт» к участию в Открытом конкурсе в связи с несоответствием представленных претендентом документов требованиям п. 53 Правил № 75.

При этом ни в протоколе № 2 от 29.05.2019, ни в письме Администрации от 29.05.2019 № 3078 не конкретизировано какие документы представленные Заявителем не соответствуют требованиям п. 53 Правил № 75.

На заседании Комиссии представители Администрации пояснили, что Заявитель представил вместе с заявкой документы, свидетельствующие об отсутствии у него задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за два и более расчетных периода. Согласно информационному письму ПАО «Волгоград

Энергосбыт» по состоянию на 30.04.2019 имеется дебиторская задолженность.

Требование об отсутствии у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода установлено пп. 7 п. 15 Правил № 75. Несоответствие претендента требованиям, установленным п. 15 Правил № 75 является самостоятельным основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе, предусмотренным пп. 2 п. 18 Правил № 75.

Исходя из представленных Администрацией документов, Комиссии не удалось достоверно установить основания недопуска ООО «УК Жилищный стандарт» к участию в Открытом конкурсе.

3. В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закон о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно пп. 4 п. 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);

Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе перечень 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, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг (пп. 4 п. 41 Правил № 75).

Согласно п. 31 приложения № 2 к Конкурсной документации по лоту № 3 размер платы за работы по содержанию помещений входящих в состав общего имущества многоквартирного дома № 22 по ул. Поддубного Волгограда составляет 3,19 рублей за 1 кв.м в месяц, годовая плата – 206907,228 рублей.

При этом сведения в приложении № 1 к Конкурсной документации по лоту № 3 о наличии помещений общего пользования у данного многоэтажного дома отсутствуют.

Допущенные расхождения в Конкурсной документации могли повлиять на неверный расчет Организатором конкурса размера платы за содержание и

ремонт жилого помещения, который в свою очередь мог повлечь неправильный расчет размера обеспечения заявки на участие в Открытом конкурсе и неправильный расчет размера обеспечения исполнения обязательств.

В приложении № 2 к Извещению по лоту № 3 в перечень услуг и работ по многоквартирному дому № 22 по ул. Поддубного Волгограда включены в том числе работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода (п. 2.1), работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов, п. 2.8).

Вместе с тем в приложении № 2 к Конкурсной документации по лоту № 3 в перечне работ и услуг отсутствуют работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода, а также надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов).

Также согласно данным официального сайта «Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства» (далее – ГИС ЖКХ) лифты в многоквартирном доме № 22 по ул. Поддубного Волгограда отсутствуют.

Включение противоречивых сведений в Извещение и Конкурсную документацию может ввести претендентов и участников Открытого конкурса к заблуждению относительно условий Открытого конкурса.

Таким образом, Организатором конкурса нарушены требования пп. 4 п. 38, пп. 4 п. 41 Правил № 75.

В соответствии с пп. 12 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

Исходя из п. 42 Правил № 75 размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$O_{ou} = K \times (P_{oi} + P_{ku})$ , где:

$O_{ou}$  - размер обеспечения исполнения обязательств;

$K$  - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

$P_{oi}$  - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

Рку - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно Конкурсной документации по лоту № 3 размер обеспечения исполнения обязательств составляет 65% - 71023 рублей.

Комиссия, применив формулу, предусмотренную п. 42 Правил № 75, и сведения о площади, указанные в Извещении и Конкурсной документации установила, что размер обеспечения исполнения обязательств занижен.

Согласно приложению № 3 к проекту договора управления многоквартирным домом управляющая организация будет оказывать следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение. Данный факт Организатором конкурса при расчете размера обеспечения исполнения обязательств по лоту № 3 не учитывался.

Таким образом, Организатором конкурса при расчете размера обеспечения исполнения обязательств по лоту № 3 нарушены требования пп. 12 п. 41, п. 42 Правил № 75.

В связи с тем, что нарушение процедуры организации Открытого конкурса были допущены Организатором конкурса на стадиях разработки конкурсной документации, публикации извещения о проведении конкурса и размещения конкурсной документации, Конкурсная комиссия была неправомочна в своих действиях при проведении Открытого конкурса.

4. 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с выявленными нарушениями в действиях Организатора Открытого конкурса, Комиссия приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации Открытого конкурса, а именно об аннулировании Открытого конкурса по лоту № 3.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК Жилищный стандарт» на действия организатора

открытого конкурса - администрации Краснооктябрьского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Краснооктябрьского района г. Волгограда (№ 230419/6012776/01, лот № 3), обоснованной.

2. Признать организатора открытого конкурса - администрацию Краснооктябрьского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Краснооктябрьского района г. Волгограда нарушившей пп. 3, 4 п. 38, пп. 4, 12 п. 41, п. 42 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 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. Выдать организатору открытого конкурса - администрации Краснооктябрьского района Волгограда предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Краснооктябрьского района г. Волгограда (№ 230419/6012776/01, лот №3

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.