

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

председатель Комиссии:

– заместитель руководителя Приморского УФАС России;

члены Комиссии:

– ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля,

– специалист I разряда отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу ООО «Фирма Сан»,

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ООО «Фирма Сан» на действия организатора торгов – Администрации Тавричанского сельского поселения при проведении конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами в п. Тавричанка Надеждинского района Приморского края (извещение № 230514/0223664/01).

В своей жалобе Заявитель указал, что конкурсная документация, размещенная на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) недоступна для открытия и скачивания, также Заказчиком не было размещено извещение о проведении конкурса.

По мнению Заявителя, в конкурсной документации отсутствуют сведения, установленные нормами ст. 38 Постановления Правительства РФ 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), а именно:

- площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования,

- серия и тип постройки,

- кадастровый номер и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

Кроме того, в конкурсной документации отсутствуют Приложение № 1 и Приложение № 2, которые, в соответствии с Постановлением Правительства № 75

должны быть включены в конкурсную документацию.

В нарушение подпункта 10 пункта 41 Постановления Правительства № 75 Заказчик установил иной перечень оснований изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, указав, что обязательства могут быть изменены по письменному дополнительному соглашению сторон, в том числе в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо в случае перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме к иным собственникам и принятии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления многоквартирным домом.

Представитель Администрации Администрации Тавричанского сельского поселения с доводами жалобы не согласен, представил письменные возражения, в обоснование пояснил, что организатор торгов не совершал со своей стороны никаких действий, которые могли повлечь нечитаемость информации на официальном сайте, о том, что файл с конкурсной документацией невозможно скачать организатор торгов узнал лишь из текста полученной жалобы. Кроме того, организатор торгов по запросу Заявителя 20.06.2014 отправил на электронный адрес весь пакет документов по открытому конкурсу.

Извещение о проведении торгов, при формировании процедуры торгов на официальном сайте, формируется автоматически средствами программного обеспечения сайта, таким образом нарушений со стороны организатора торгов нет.

Представитель Заказчика указал, что вся конкурсная документация составлена в соответствии с требованиями законодательства и нарушения Постановления Правительства № 75 отсутствуют.

Оценив доводы Заявителя и организатора торгов, исследовав письменные доказательства по запросу котировок при проведении конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами в п. Тавричанка Надеждинского района Приморского края, Комиссия установила следующее.

Извещение о проведении Администрацией Тавричанского сельского поселения о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами в п. Тавричанка Надеждинского района Приморского края было размещено 23.05.2014 (извещение № 230514/0223664/01), таким образом довод Заявителя о неразмещении организатором торгов извещения не был подтвержден.

В соответствии со статьей 38 Постановления Правительства № 75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

- 1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;
- 2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) 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;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с [пунктом 52](#) настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

В закупочной документации отсутствуют следующие сведения:

- площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования,

- серия и тип постройки,

- кадастровый номер и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

Вместе с тем Комиссией установлено, что данные сведения отсутствуют в закупочной документации вследствие того, что Заявитель в течении трех лет до 14.06.2014 обслуживал дома, указанные в конкурсной документации и в нарушении

Правил предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах", утвержденных Постановлением Правительства РФ № 1468 от 28.12.2012 № 1468 (далее – Правила), устанавливающие, что лица, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов и (или) оказание услуг, предоставляют информацию отдельно по каждому многоквартирному или жилому дому, для которого они осуществляют поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, оказание услуг (выполнение работ) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в части, касающейся поставляемых ими ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, оказываемых услуг (выполняемых работ).

В частности, пункт 5 Правил устанавливает, что электронный паспорт многоквартирного дома, помимо иных сведений, должен содержать следующую информацию:

- технические характеристики многоквартирного дома - серия <...> тип проекта, общая и жилая площадь помещений дома;

- сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии с пунктом 10 Правил указанная информация обновляется ежемесячно, не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным.

Согласно части 1 статьи 15 Закона Приморского края "О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае" от 07.08.2013 № 227-КЗ для формирования региональной программы капитального ремонта лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, в течение двух календарных месяцев с даты вступления в силу настоящего Закона представляют в органы местного самоуправления информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, в том числе технические и эксплуатационные характеристики домов, предполагаемый срок проведения капитального ремонта по каждому виду услуг и (или) работ, предусмотренных настоящим Законом, с указанием стоимости работ на срок реализации данных мероприятий не менее чем три года.

Комиссией было установлено, что вышеуказанные сведения Заявителем, как управляющей компанией, не были представлены организатору торгов в установленный срок, несмотря на запросы организатора торгов.

Таким образом, Комиссии пришла к выводу, что нарушения со стороны организатора торгов в части неукзания в конкурсной документации сведений о техническом состоянии многоквартирных домов являются следствием незаконного поведения Заявителя, в виду чего данный довод Заявителя является необоснованным.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 18 Постановления Правительства № 75 основанием для отказа допуска к участию в конкурсе является несоответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам,

осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

В ходе рассмотрения жалобы было установлено, что в случае участия Заявителя в рассматриваемом открытом конкурсе, его заявка была бы не допущена к участию по причине несоответствия федеральному законодательству об управляющих компаниях.

Из материалов дела следует, что Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме был составлен не по форме, утвержденной Постановлением Правительства № 75, а в виде таблицы, в следствие того, что Заявителем, как управляющей компанией, не были представлены сведения, определенные Правилами. Также Заявитель не доказал тот факт, что составление данного акта в форме таблицы нарушило права претендентов. Данный довод Комиссия считает необоснованным.

Указание Заявителя на то, что в конкурсной документации отсутствует Приложение № 2, утвержденное Постановлением Правительства № 75 является необоснованным, так как указанное Приложение присутствует в конкурсной документации, что подтверждается материалами дела.

Подпункт 10 пункта 41 Постановления Правительства № 75 устанавливает, что конкурсная документация включает в себя требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Материалами дела установлено, что пункт 14.1 раздела XIV «Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом» конкурсной документации закрепляет, что требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривают, что указанные обязательства могут быть изменены по письменному дополнительному соглашению сторон, в том числе в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо в случае перехода прав собственности на помещения в многоквартирном доме к иным собственникам и принятии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления многоквартирным домом.

Из данного пункта следует, что заказчик в указанном пункте указал и условия изменения, и условия расторжения договора управления многоквартирным домом. В то же время, согласно пункту 9.1 Проекта договора управления многоквартирным домом: «Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством». Согласно пункту 9.7 Проекта договора управления многоквартирным домом: «Изменение условия настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством».

Таким образом, Комиссией было установлено, что требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, содержащиеся в конкурсной документации, частично не соответствуют требованиям Постановления Правительства № 75. Вместе с тем, Комиссия считает,

что содержащиеся в конкурсной документации и в Проекте договора условия об изменении обязательств договору управления многоквартирным домом на результаты проводимого конкурса и права Заявителя не повлияли.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о том, что жалоба ООО «Фирма Сан» является необоснованной.

Решение принимается Комиссией исходя из представленных Заявителем и ответчиком документов.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Фирма Сан» необоснованной.
2. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.