

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – Руководителя Псковского УФАС России Кобыжчи В.И;
членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти, государственного заказа и рекламы Псковского УФАС России Лисицы Д.Н., начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России Авериной Е.С., главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, государственного заказа и рекламы Псковского УФАС России Васильева В.В.

рассмотрев жалобу ООО Управляющая компания «Порховдомсервис» (далее - заявитель) (вх. № 198 от 14.08.2013 года) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Порховского района (далее - организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Порховского района (извещение № 270613/2608536/01) (далее – конкурс)

в присутствии представителей:

заявителя: представителя ООО УК «Порховдомсервис», организатора торгов;

участника торгов – представителей ОАО «Хозяйственно-эксплуатационного управления Адмиралтейского района»,

в соответствии с ч.16, ч. 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

УСТАНОВИЛА :

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Псковское УФАС России) 14.08.2013 года вх. № 198 поступила жалоба заявителя на действия организатора конкурса – Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Порховского района при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Порховского района (извещение № 270613/2608536/01)

Краткое содержание жалобы:

28.06.2013 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Порховского района, количество лотов - 16.

01.08.2013 Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Порховского района Псковской области проведен открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Порховского района.

К участию в конкурсе были допущены ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района» и ООО

УК «Порховдомсервис».

В процессе ознакомления с конкурсной документацией и при проведении открытого конкурса ООО УК «Порховдомсервис» были выявлены следующие нарушения:

1. Администрацией Порховского района Псковской области не были созваны общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах Порховского района для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирными домами, что противоречит п. 6 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.
2. Лоты, выставленные на конкурс, сформированы не в соответствии с п. 6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 (далее –Правила).
3. В лот № 6 включен жилой дом, расположенный по адресу: г. Порхов пер. Мебельный, д. 4, в котором создано товарищество собственников жилья «Наш дом».
4. При процедуре вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не осуществлялась аудиозапись, предусмотренная п. 66 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75.
5. При проведении конкурса критерием оценки являлась годовая плата за оказание дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в течение всего срока действия контракта, то есть на три года. Как выяснилось в ходе проведения конкурса, ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района» при торгах предусматривало оказание данных услуг только в течение года, что противоречит конкурсной документации по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Порховского района.

1.Псковское УФАС России, рассмотрев материалы, представленные ООО «Порховдомсервис» в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не принимает к рассмотрению доводы жалобы, изложенные в пункте 3 жалобы, о том, что в лот № 6 включен жилой дом, расположенный по адресу: г. Порхов пер. Мебельный, д. 4, в котором создано товарищество собственников жилья «Наш дом», так как заявитель не подавал заявку на участие в конкурсе по лоту № 6 и не вправе обжаловать данные действия организатора торгов.

Комиссией Псковского УФАС России 14.08.2013 года, по результатам рассмотрения жалобы № 34/18.1/13 о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, принято решение об отсутствии нарушения Правил в действиях ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района» в части не указания в конкурсных предложениях ежегодного объема предлагаемых к выполнению дополнительных услуг.

Руководствуясь пунктом 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Псковское УФАС России приняло решение о возврате жалобы по доводам,

изложенным в пункте 5 жалобы ООО УК «Порховдомсервис».

Организатор торгов представил письменные объяснения на жалобу, в которых указал, что организация и подготовка конкурса по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами, в частности подготовка извещения, технической документации, проведение конкурсных процедур, была возложена на начальника отдела экономических реформ Администрации Порховского района - Ильину Л.П. В настоящее время Ильина Л.П. освобождена от занимаемой должности и уволена.

Недостаточно глубокое изучение действующего законодательства отделом экономических реформ привело к тому, что не были своевременно проведены собрания собственников многоквартирных жилых домов, аналогичная причина в нарушениях при формировании лотов.

Причиной отсутствия аудиозаписи при вскрытии заявок 29 июля 2013 года - в устаревшем оборудовании. При проведении конкурса 1 августа 2013 года причина была устранена и аудиозапись конкурса производилась.

До рассмотрения жалобы по существу, на основании части 24 статьи 18 Закона о защите конкуренции представитель заявителя отозвал требования, изложенные в пункте 1 жалобы, относительно неправомерности действий организатора торгов по не проведению общих собраний помещений в многоквартирных домах Порховского района для решения собственниками вопроса о выборе способа управления многоквартирными домами,

2. На заседании Комиссии представитель заявителя поддержал свои требования изложенные в пунктах 2, 4 жалобы.

Представитель участника конкурса - ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района» отметил, что заявитель «Порховдомсервис», подавая заявки по лотам № 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 13, 16 и участвуя в торгах по лотам 1, 2, 3, 7, 8, 10 согласился с условиями конкурса и конкурсной документацией. После проведения конкурса, подавая жалобу в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, ООО УК «Порховдомсервис» злоупотребляет своим правом и использует свои гражданские права, в целях ограничения конкуренции, что запрещено частью 1 статьи 10 Гражданского Кодекса РФ.

3. Представленные при рассмотрении жалобы материалы и пояснения сторон указывают на следующие обстоятельства.

3.1. Правовое регулирование отношений в сфере управления многоквартирными домами осуществляется на основании Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ.

Согласно [части 2 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) - собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме ([часть 3 статьи 161](#) ЖК 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 ([часть 4 статьи 161](#) ЖК РФ).

Порядок проведения такого открытого конкурса содержится в [Правилах](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила).

На основании данных нормативных актов Администрацией Порховского района принято Постановление Администрации Порховского района от 03.06.2013 г. № 436 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными на территории Порховского района».

24 июня 2013 года Главой Порховского района утверждена Конкурсная документация конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными жилыми домами на территории Порховского района (далее - конкурсная документация).

28.06.2013 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, а также конкурсная документация.

Согласно пункту 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.

По мнению заявителя, лоты конкурса № 1, 2, 3, 5, 8, 10, 11, 13, 16 не соответствуют данным положениям Правил, так как многоквартирные дома, включенные в состав лотов, не расположены на граничащих земельных участках. В подтверждение

данного довода заявителем представлены распечатки из системы поиска в сети Интернет «Яндекс карты для вашего мобильного телефона» по лотам 1, 2, 3, 5, 8, 10, 11, 13, 16, а так же Дежурная кадастровая карта г.Порхова от 25.03.1977 года (для служебного пользования учетный № 32).

Комиссия отмечает, что данный довод заявителя не подтвержден документально по следующим основаниям.

На основании пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме: земельный участок, на котором, расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.

Так, [пунктом 2 статьи 6](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» определено, что если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются местной администрации поселения с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со [статьей 46](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации

В соответствии с [частью 10 статьи 38](#) Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

На основании вышеизложенного, Комиссия отмечает, что образование земельных участков, и соответственно границ участков, на которых расположены многоквартирные дома, осуществляется на основании проекта планировки территорий и проекта межевания территорий. На рассмотрении жалобы заявителем и ответчиком данные документы не представлены.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу, что доводы заявителя о несоответствии Конкурсной документации требованиям пункта 6 Правил необоснованны.

3.2. Процедура рассмотрения заявок при проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами установлена главой VII Правил.

На основании п.62 Правил представители претендентов на участие в конкурсе присутствовали при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе. Согласно Протоколу № 1 от 29.07.2013 г. вскрытия конвертов с заявками на участие

в открытом конкурсе по извещению № 270613/2608536/01 (далее – протокол вскрытия конвертов) по всем 16 лотам по лотам присутствовали представители претендентов: генеральный директор ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района» Беженарь Н.К. и директор ООО УК «Порховдомсервис» Алексеев Ю.А.

На основании п.65 Правил данный протокол 29.07.2013 г. был размещен на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>.

Согласно протоколу вскрытия конвертов ООО УК «Порховдомсервис» признано участником конкурса и было допущено к участию в конкурсе по лотам 1, 2, 3, 5, 8, 10, 11, 13, 16.

Пунктом 66 Правил установлена обязанность организатора конкурса ведения аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Представленные организатором материалы подтверждают, что при проведении вскрытия конвертов, по техническим причинам аудиозапись вскрытия конвертов не велась.

С учетом изложенного комиссией установлено, что, организатором торгов был нарушен порядок проведения конкурса, определенный Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 в части не осуществления аудиозаписи при проведении вскрытия конвертов.

Из устных пояснений организатора торгов, данных организатором торгов на заседании комиссии, следует, что при вскрытии конвертов наименование претендентов, сведения и информация о документах представленных претендентами, были объявлены и занесены в протокол вскрытия конвертов.

В ходе рассмотрения жалобы заявитель не смог пояснить, каким образом отсутствие аудиозаписи при вскрытии конвертов повлияло на его право участвовать в конкурсе и на результаты конкурса. Данные о внесении в протокол вскрытия конвертов недостоверных сведений, которые могли повлиять на результаты конкурса, заявителем не представлено.

Представитель участника торгов пояснил, что при вскрытии конвертов, представителем ОАО «ХЭУ Адмиралтейского района» велась аудиозапись процедуры вскрытия и опубликованный организатором торгов протокол вскрытия конвертов не содержит недостоверных сведений.

Комиссия констатирует, что при таких обстоятельствах допущенные организатором торгов нарушения п.66 Правил, в части отсутствия аудиозаписи, не повлияли на результаты конкурса, не ущемили права и интересы участников конкурса. Таким образом, в этой части оснований для выдачи предписания отсутствуют.

Руководствуясь ч.17, ч.20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «Порховдомсервис» необоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Порховского района (извещение № 270613/2608536/01), нарушение порядка проведения конкурса, установленного пунктом 66 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75, в части не осуществления аудиозаписи при процедуре вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия