

РЕШЕНИЕ № 55

13.05.2014 г.

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе:

в присутствии представителей:

ООО «Чистый город» - по доверенности;

Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска - по доверенности,

рассмотрев жалобу ООО «Чистый город» на действия организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска, конкурсной комиссии при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Павловича,5; ул.Руднева, 74 (извещение № 190314/3834650/01), материалы дела **8-01/105**,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Чистый город» на действия организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска, конкурсной комиссии при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Павловича,5; ул.Руднева, 74.

Из жалобы следует, что при проведении конкурса на официальном сайте Российской Федерации не опубликованы разъяснения конкурсной документации, отдельные положения конкурсной документации не соответствует законодательству, заявка общества необоснованно отклонена от участия в конкурсе, обществу не направлено уведомление о результате рассмотрения его заявки.

Представитель общества на доводах жалобы настаивал.

Управление в представленном отзыве и его представитель в заседании Комиссии доводы жалобы отклонили, пояснив, что конкурсная документация соответствует требованиям законодательства, разъяснение документации направлено обществу почтой, на сайте не размещалось, что не повлияло на процедуру и результат

конкурса. Отклонение заявки общества связано с предоставлением в составе заявки договора на техническое обслуживание оборудования без приложения протокола разногласий. Уведомление о результате рассмотрения заявки общества вручено его представителю. Кроме того, при рассмотрении заявок присутствовал директор общества.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, 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.

19.03.2014 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Павловича,5; ул.Руднева, 74, конкурсная документация.

Срок подачи заявок на участие в конкурсе до 22.04.2014, дата вскрытия конвертов – 22.04.2014, дата рассмотрения заявок – 25.04.2014, дата проведения конкурса – 29.04.2014.

В установленный срок на участие в конкурсе поступили заявки по лоту № 1- ООО «Чистый город», ООО «Первая управляющая компания», по лоту № 2 - ООО «Чистый город», ООО «Магнит», ООО «УК «Новые технологии строительства», ООО «Первая управляющая компания» (протоколы вскрытия конвертов от 22.04.2014).

Согласно протоколам рассмотрения заявок от 25.04.2014 ООО «Чистый город» отказано в допуске к участию в конкурсе по причине неуказания в договоре со специализированной организацией по эксплуатации лифтов от 2013 года объекта конкурса (отсутствует приложение №1), а также отсутствия протокола

разногласий к договору.

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

В своей жалобе и представленном дополнении к жалобе общество указывает на нарушение организатором торгов ряда положений Правил и иных нормативных правовых актов при формировании конкурсной документации.

По мнению общества, приведенный в конкурсной документации перечень обязательных работ и услуг не содержит все работы и услуги, предусмотренные минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Организатор торгов не вправе сокращать включенные в перечень работы и услуги.

В извещении о проведении конкурса не конкретизированы нормы, на основании которых проводится конкурс, отсутствует ссылка на постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, перечень коммунальных услуг, дата ввода домов в эксплуатацию.

Конкурсная документация не содержит сведений об оборудовании домов общедомовыми узлами учета потребления коммунальных услуг, о дате ввода в эксплуатацию данного оборудования.

В пункте 3.4 документации установлено требование о заключении участниками конкурса договора со специализированной организацией по обслуживанию и эксплуатации лифтов, тогда как подпунктом 2 пункта 53 Правил допускается требовать от участника только копии документов.

Проверив данные доводы жалобы, комиссия находит их необоснованными в силу следующего.

В соответствии с пунктами 32, 37 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В извещении 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 (подпункт 3 пункта 38 Правил).

Отражение в извещении даты ввода в эксплуатацию дома Правилами не предусмотрено, информация о дате постройки домов указана в актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также в приложении №4 (лоты №№1,2) к конкурсной документации.

Довод жалобы о том, что отсутствие в извещении сведений о дате ввода в эксплуатацию многоквартирного дома не позволяет определить на основании какой нормы статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проводится конкурс отклоняется, поскольку в установленных частями 4,13 данной статьи случаях, конкурс проводится по единой процедуре, установленной Правилами.

В отсутствие установленной обязанности отражать в извещении указанную информацию, обжалуемые действия организатора торгов не могут быть признаны нарушающими установленную процедуру их проведения.

Согласно подпунктам 1,4,6 пункта 38 Правил извещение должно содержать: основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс; наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом; перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В извещении о проведении конкурса указано основание проведения конкурса часть 4 и часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, и нормативный правовой акт, на основании которого проводится конкурс (пункт 1 извещения), перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией (пункт 6 извещения), наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов в соответствии с приложением №2 (лот1), 2(лот 2) к конкурсной документацией (пункт 4 извещения), что соответствует пункту 38 Правил.

Позиция заявителя об отсутствии непосредственно в извещении перечня обязательных работ и услуг, не свидетельствует о нарушении управлением Правил, поскольку соответствующая информация отражена в конкурсной документации, размещенной совместно с извещением на официальном сайте под единым номером торгов.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: 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 от 03.04.2013 № 290, по форме согласно [приложению №2](#).

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать (часть 1.1 статьи 161 ЖК РФ):

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ).

Согласно пунктам 2,3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, предусмотрены услуги и работы, выполняемые в отношении

имущества многоквартирного дома. Разделы данного перечня содержат конкретные виды подлежащих выполнению услуг и работ.

В свою очередь пунктом 6 Правил оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 установлена обязанность лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в целях обеспечения оказания поименованных услуг и работ:

а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

По смыслу приведенных норм выполнение включенных в минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества предполагает осуществление работ по управлению многоквартирным домом.

При этом, нормативные правовые акты, регулирующие проведение конкурсов по отбору управляющих организаций, не обязывают организатора торгов дословно включать в перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества работы и услуги, установленные минимальным перечнем услуг и работ.

Поскольку перечень обязательных работ и услуг, установленный организатором конкурса, включает требования к объемам, качеству, периодичности каждой из

таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в [минимальном перечне](#) услуг и работ, у комиссии отсутствуют основания для вывода о несоблюдении управлением порядка проведения конкурса.

Довод о том, что организатором торгов в конкурсной документации не указана информация об оборудовании домов общедомовыми узлами учета потребления коммунальных ресурсов и дата ввода в эксплуатацию данного оборудования, также не может быть принят.

Приложением №1 к Правилам установлена форма акта состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, включающая в себя сведения о конструктивных элементах, описание элементов и их техническое состояние. Организатором торгов в пункте 10 актов о состоянии общего имущества (приложение к конкурсной документации) указано на имеющиеся в домах внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг.

Пунктом 3 конкурсной документацией установлен порядок проведения заинтересованными лицами осмотра объектов конкурса, позволяющего визуально осмотреть дома и установить наличие, либо отсутствие общедомовых приборов учета.

Довод общества о том, что его заявка необоснованно отклонена по причине непредставления оригинала договора со специализированной организацией на обслуживание лифтов опровергается материалами дела.

Вопреки утверждению общества, его заявка отклонена по причине отсутствия в договоре со специализированной организацией по эксплуатации лифтов от 2013 года указания объекта конкурса (отсутствует приложение №1), протокола разногласий к договору, а не в связи с предоставлением копии этого договора.

В связи с чем, в данной части в действиях конкурсной комиссии не усматривается нарушения Правил.

Порядок расчета размера обеспечения обязательств установлен пунктом 42 Правил и предусматривает расчет по формуле. Составляющими формулы являются коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75; 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; 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.

В приложении № 3 (лот №1, лот №2) к конкурсной документации приведен расчет размера обеспечения обязательств, учитывающий указанные составляющие, что

соответствует требованиям Правил.

В соответствии с пунктом 48 Правил любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть (пункт 49 Правил).

Из материалов дела следует, что 16.04.2014 ООО «Чистый город» в адрес организатора торгов направлено обращение о разъяснении положений конкурсной документации, на которое управлением 18.04.2014 направлен ответ (№9.1-18/1232), обществом ответ получен 28.04.2014 (вх. № 92).

В нарушение пункта 48 Правил разъяснение на официальном сайте не размещено, в связи с чем, в данной части жалоба общества признается обоснованной.

Довод общества о неуведомлении его о результате рассмотрения конкурсной заявки комиссией отклоняется.

Пунктом 70 Правил установлено, что претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

При этом способ направления такого уведомления Правилами не установлен.

Из протокола рассмотрения заявок от 25.04.2014 №2 следует, что при рассмотрении заявок на участие в конкурсе присутствовал директор общества, протокол в установленный срок размещен на официальном сайте и доступен для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Представитель управления пояснил, что заверенная копия протокола вручена представителю общества на следующий день после дня проведения заседания комиссии по рассмотрению заявок, что подтверждено представителем общества.

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).

Поскольку допущенное управлением нарушение не исключило и не ограничило право общества участвовать в конкурсе, не повлияло на результат конкурса, комиссией принято решение предписание по делу не выдавать.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Чистый город» на действия Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Павловича,5; ул.Руднева, 74 (извещение № 190314/3834650/01), в части неразмещения на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.zakupki.gov.ru разъяснения конкурсной документации - обоснованной.

В остальной части жалобу ООО «Чистый город» признать необоснованной.

2. Признать действия Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска при проведении указанного конкурса нарушающими пункт 49 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. Признать жалобу ООО «Чистый город» на действия конкурсной комиссии Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска при проведении указанного конкурса - необоснованной.

4. Предписание не выдавать.

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