

## РЕШЕНИЕ

### по жалобе № 16-01-18.1-03/23

28 января 2015 г.

г. Волгоград

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

Председателя комиссии: Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Членов комиссии: Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти;

Тибилова Э.А. – государственный инспектор 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 «Управляющая компания «Чайка» на действия организатора конкурса, конкурсной комиссии - Администрации Дзержинского района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. 8 ой Воздушной Армии, д. 10а (лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 20 января 2016 года поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Чайка» (далее - Заявитель) на действия организатора конкурса, конкурсной комиссии - Администрации Дзержинского района Волгограда (далее – Администрация) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д. 10А (лот № 1).

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

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 03-8/295 от 21.01.2016) направлено: Заявителю 21 января 2016г. в 16ч. 24мин. по электронной почте [uk-chaika@mail.ru](mailto:uk-chaika@mail.ru); Администрации 21 января 2016г. в 16ч. 24мин. по электронной почте [radm04@volgadmin.ru](mailto:radm04@volgadmin.ru).

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 28 января 2016 г. в 14 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Абрамова А.А. – представитель

Администрации Дзержинского района г. Волгограда по доверенности № Д/12-15 от 24.08.2015; Холошин И.И. – директор ООО «УК «Чайка», приказ № 1 от 26.12.2014, Щедрина Т.В. – представитель ООО «УК «Чайка» по доверенности б/н от 06.07.2015; Фролов Д.В. – представитель ООО «МУК г.Волгограда»).

Форма проведения торгов – открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района Волгограда (лот № 1 – ул. 8-ой Воздушной Армии, д. 10А) (далее – Открытый конкурс).

Извещение № 100615/2780470/01 о проведении Открытого конкурса (далее – Извещение) опубликовано 10.06.2015 с изменениями от 24.07.2015 и от 17.12.2015 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Обжалуемые действия Администрации – нарушение процедуры организации Открытого конкурса; нарушение порядка определения победителя Открытого конкурса; несоответствие состава конкурсной комиссии.

Представитель ООО «УК «Чайка» пояснил, что Организатором конкурса в нарушение норм действующего законодательства Российской Федерации проведен Открытый конкурс при наличии выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом; Конкурсной комиссией Администрации Дзержинского района Волгограда не предоставлена возможность участникам конкурса огласить наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг; протокол Открытого конкурса подписан членами Конкурсной комиссии не принимавшими участие в ее заседании.

Представитель Администрации представила на заседание Комиссии запрошенные материалы и письменные объяснения (исх. № 01-21/647-16 от 26.01.2016), согласно которым максимально возможная стоимость дополнительных работ и услуг, их перечень, стоимость и периодичность их предоставления установлены в конкурсной документации. Победителем признано ООО «Муниципальная управляющая компания г. Волгограда» заявка которого поступила к организатору конкурса первой. Так же пояснила, что после введения многоквартирного дома в эксплуатацию может быть проведен только открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом. По вопросу членов Конкурсной комиссии, присутствовавших на проведении Открытого конкурса, представитель Администрации информацией не обладает. Просит признать жалобу необоснованной.

Организатором конкурса является Администрация Дзержинского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007 № 2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждении мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Постановлением Администрации Дзержинского района Волгограда от 15.01.2014 № 10-14 определен состав комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на

территории Дзержинского района Волгограда (далее – Конкурсная комиссия). Постановлениями Администрации Дзержинского района Волгограда от 15.06.2015 № 585-15, от 22.06.2015 № 628-15, от 26.08.2015 № 104-15-р, от 24.09.2015 № 140-15, от 29.09.2015 № 148-15-р, от 08.12.2015 № 263-15-р внесены изменения в состав комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района Волгограда (лот № 1 – ул. 8-ой Воздушной Армии, д. 10а) утверждена 10.06.2015 и с изменениями от 17.12.2015 Главой администрации Дзержинского района Волгограда Тацием С.Р. (далее – Конкурсная документация).

1. Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусмотрено, что в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

В соответствии с частью 4 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.

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» утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила № 75).

Согласно пункту 39 Правил № 75 в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению

специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац 1 пункта 39 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, признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Учитывая изложенное, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться только при условии, что собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим домом.

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 (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Таким образом, нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом и для отказа от проведения конкурса достаточно уведомления организатора конкурса о выбранном способе управления и его реализации.

Общим собранием собственников помещений, проведенным в форме заочного голосования в период, приняты решения, в том числе: об управлении управляющей организацией в качестве способа управления многоквартирным домом, о выборе управляющей организации - ООО «УК «Чайка», что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений в жилом доме № 10А по ул. 8-ой Воздушной Армии от 23.11.2015. Данный протокол на момент проведения открытого конкурса и рассмотрения настоящего дела не оспорен.

ООО «УК «Чайка» письмом № 97 от 27.11.2015 уведомила Администрацию о выборе собственниками многоквартирного дома № 10А по ул. 8-ой Воздушной Армии о выборе способа управления многоквартирным домом, выборе управляющей организации и реализации своего решения о выборе способа управления этим домом (вх. от 27.11.2015). В приложении к письму приложены надлежащим образом заверенные копии протокола общего собрания собственников помещений от 23.11.2015, договора управления многоквартирным домом и реестр собственников помещений, заключивших договор управления данным домом.

В связи с тем, что до дня проведения конкурса – 20.01.2016 собственники многоквартирного дома № 10А по ул. 8-ой Воздушной Армии выбрали способ управления своим домом и реализовали решение о выборе способа управления своим домом, организатор конкурса обязан был отказаться от проведения конкурса до дня проведения конкурса.

Исходя из п. 39 Правил № 75 организатор торгов после получения уведомления о выборе способа управления и реализации выбранного способа прекращает все действия по проведению конкурса и уведомляет об отказе от проведения конкурса в письменной форме всех претендентов и участников конкурса.

Согласно протоколу конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 21.01.2016 победителем Открытого конкурса признан участник ООО «МУК г. Волгограда».

Решение об отказе от проведения конкурса Организатором конкурса не принималось, на официальном сайте не размещалось, участникам и претендентам не направлялось.

Таким образом, Организатором конкурса – Администрацией Дзержинского района Волгограда нарушен п. 39 Правил № 75. Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно [пункту 4 статьи 447](#) Гражданского кодекса Российской Федерации выигравшим по конкурсу признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 75 под конкурсом понимается форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 4 Правил № 75, конкурс проводится, в частности, на основе принципа добросовестной конкуренции.

В соответствии с [п. 76](#) Правил № 75 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.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно [п. 77](#) Правил № 75 указанный в [пункте 76](#) данных Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса,

входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

В случае, если после троекратного объявления в соответствии с [пунктом 75](#) настоящих Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса ([п. 81](#) Правил № 75).

Таким образом, исходя из положений [п. 81](#) Правил № 75, следующие предложения могут быть поданы участниками лишь в период троекратного объявления последнего предложения и первый подавший заявку признается победителем только в отсутствие предложений иных участников.

Согласно [п. 80](#) Правил № 75 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.

Следовательно, дополнительные работы и услуги участник конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Таким образом, победителем конкурса становится претендент, предложивший максимум дополнительных работ и услуг за плату за содержание и ремонт жилого помещения, установленную в извещении.

Согласно извещению о проведении Открытого конкурса и Приложению № 3 к Конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома № 10А по ул. 8-ой Воздушной Армии составляет 25,35 кв.м., годовая плата – 8 889 286,77 руб.

В Приложении № 4 к Конкурсной документации определена общая стоимость дополнительных работ и услуг, которая равна 922 241,59 рублей в год.

Согласно п. 10 Протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 21.01.2016 участниками конкурса признаны ООО «МУК г. Волгограда», ООО «УК «Чайка», ООО «УК «Уютный город», ООО «Эксплуатационная служба», ООО «Пионер». При этом, исходя из п. 9 Протокола от 21.01.2016 победителем признано ООО «МУК г. Волгограда».

В п. 12 Протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 21.01.2016 отражены сведения об участнике конкурса, сделавшем предыдущее предложение, а именно ООО «Пионер», ООО «УК «Чайка».

Из аудиозаписи Открытого конкурса, представленной на заседание Комиссии Администрацией, следует, что членом Конкурсной комиссии объявлен участник конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору первой – ООО «МУК г. Волгограда» и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – 25,35 руб., после чего ООО «МУК г. Волгограда», как первому



участнику подавшему заявку, предоставлена возможность объявить предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг. Далее свои предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг представлены ООО «Пионер» и ООО «УК «Чайка». ООО «МУК г. Волгограда» представлено предложение - 922 241,59 руб., ООО «Пионер» - 1 728 764, 65 руб., ООО «УК «Чайка» - 1 844 483, 17 руб.

После того, как всеми участниками были сделаны предложения, победителем объявлено ООО «МУК г. Волгограда». Предложения иных участников были отклонены Конкурсной комиссией, как превышающие стоимость, установленную в Конкурсной документации.

Возможность определения победителя открытого конкурса, предусмотренная пунктами 76, 78, 81 Правил № 75, обеспечивается необходимостью троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, с тем, чтобы предоставить другим участникам конкурса возможность сделать иное предложение о большей стоимости.

Как следует из материалов дела, из прослушивания аудиозаписи проведения конкурса участникам конкурса не была предоставлена возможность сделать предложение, превышающее предложение другого участника. Конкурсная комиссия ограничила право участников конкурса заявлять предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг, превышающие стоимость, установленную Конкурсной документацией. При этом Конкурсной комиссией принято решение о признании победителем конкурса участника, первым подавшим заявку на участие в конкурсе.

Таким образом, при совершении вышеуказанных действий, конкурсной комиссией Администрации Дзержинского района Волгограда не обеспечена равная конкурентная борьба между участниками конкурса, не предоставлена им возможность предложения перечня и стоимости дополнительных работ и услуг, которые они смогли бы выполнять в процессе управления и содержания многоквартирного дома, поскольку определяющим условием конкуренции между участниками является выполнение большего перечня дополнительных работ и услуг за плату по содержанию и ремонту жилого помещения, тем самым конкурсной комиссией Администрации Дзержинского района Волгограда нарушен п. 76, п. 78, п. 81 Правил № 75.

3. В соответствии с пунктами 28, 29 Правил № 75 решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии. Решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании.

Согласно Протоколу конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 21.01.2016 в заседании комиссии приняли участие следующие члены: В.Н. Супрун, С.А. Блошкин, А.В. Башмакова, В.В. Леонченко, О.А. Зенина, Л.А. Саганова.

Согласно постановлению Администрации Дзержинского района Волгограда от 15.01.2014 № 10-14 «О создании комиссии по проведению открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Дзержинском районе» (в ред. Постановления от 08.12.2015 № 263-15-р) в состав конкурсной комиссии входят, в том числе, Супрун Валерий Николаевич, Bloшкин Сергей Александрович, Леонченко Виктор Владимирович.

Из видеозаписи Открытого конкурса, представленной на заседание Комиссии представителем ООО «УК «Чайка», следует, что на заседании Конкурсной комиссии по проведению Открытого конкурса 20.01.2016 присутствуют 5 членов Конкурсной комиссии, из них, четверо женщин и один мужчина, при этом протокол подписан 6 членами, из которых трое женщин и трое мужчин.

Таким образом, Комиссия Волгоградского УФАС России приходит к выводу, что протокол Открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 21.01.2016 подписан лицами, не принимавшими участие в заседании комиссии, что является нарушением пунктов 28, 29 Правил № 75..

В связи с выявленными нарушениями порядка организации и проведения Открытого конкурса в действиях Администрации Дзержинского района Волгограда, Комиссия приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при проведении открытого конкурса.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Чайка» на действия организатора торгов, конкурсной комиссии Администрации Дзержинского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района (ул. 8-ой Воздушной Армии, д. 10А; извещение №100615/2780470/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), обоснованной.

2. Признать организатора торгов, конкурсную комиссию Администрации Дзержинского района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района по лоту № 1 – ул. 8-ой Воздушной Армии, д. 10А – нарушившей пункты 28, 29, 39, 76, 78, 81 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 предписание администрации Дзержинского района Волгограда о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района (извещение №100615/2780470/01, лот № 1) в соответствии с требованиями пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке



проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»; аннулировать протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 21 января 2016 г., утвержденный и.о Главы администрации Дзержинского района Волгограда Супрун В.Н.