

## Решение

по делу № 21-05/02-17Ж

«27»

января

2017

года

г.

Петропавловск-Камчатский

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю по контролю в сфере размещения заказов (далее – Комиссия) в составе:

- Комиссии Кодерле И.В. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю;

Члены Комиссии:

Муравкина Ю.А. – главный специалист – эксперт отдела правового обеспечения и рекламы Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю;

Иванкова Н. А. – главный специалист – эксперт отдела правового обеспечения и рекламы Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю.

В присутствии заявителя: ООО «» представитель по доверенности;

в отсутствии ответчика по делу – организатор конкурса:

- Комитет по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть-Большерецкого муниципального района

рассмотрев жалобу ООО «» на действия (бездействие) организатора конкурса Комитет по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть-Большерецкого муниципального района при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Апачинского сельского поселения (извещение о проведении торгов № 011216/5173845/02), в соответствии с порядком рассмотрения антимонопольным органом

жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, установленным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135 – ФЗ),

#### УСТАНОВИЛА:

23 января 2017 года в Камчатское УФАС России поступила жалоба от ООО «» на действия (бездействие) организатора конкурса Комитет по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть-Большерецкого муниципального района при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Апачинского сельского поселения (извещение о проведении торгов № 011216/5173845/02).

Основные доводы жалобы.

1. ООО «» намерено принять участие в открытом конкурсе на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными на территории Апачинского сельского поселения, однако в связи с допущенными нарушениями действующего законодательства при организации и проведении открытого конкурса у заявителя такая возможность отсутствует.

В нарушение подпункта 3 пункта 38 Постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 г. № 75 (далее – Постановление №75) в извещении о проведении конкурса отсутствует информация о площади нежилых помещений и помещений общего пользования, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Согласно пункту 41 Постановления № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1. Однако информация в размещенных актах состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме заполнена не в полном объеме.

3. В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Постановления № 75 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 Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290. по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Вместе с тем в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса организатором конкурса включены работы не входящие число 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 3 апреля 2013 г. №290.

5. В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Постановления № 75, конкурсная документация должна содержать проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Вместе с тем проект договора к конкурсной документации не соответствует требованиям статьи 162 ЖК РФ т.к. не содержит состав общего имущества многоквартирных домов. Также проектом договора предусмотрен перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в который включена услуга «Вывоз ТБО - 5,48», указанная услуга отсутствует в перечне обязательных работ в приложении № 2 к конкурсной документации. Вследствие указанного Перечень обязательных работ в Приложении № 2 содержит размер платы за содержание и текущий ремонт в размере 31 руб. 25 коп. (данный размер платы предусмотрен извещением № 2-ОК-2016), а размер платы в перечне обязательных работ в проекте договора управления многоквартирным домом составляет 36 руб. 71 коп. (Согласно Минимального перечня услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 работы по обеспечению вывоза ТБО являются обязательными).

6. В конкурсной документации выявлено несоответствие общей площади.

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Общая площадь согласно извещения № 2- ОК- 2016	Общая площадь жилых помещений согласно актов состояния общего имущества	Общая площадь в расчете размера обеспечения заявки и обеспечения обязательств	Общая площадь согласно перечней обязательных работ и дополнительных работ.
1	Юбилейная, д. 1	915,2	915,5	1461,7	-
2	Юбилейная, д. 3	919,7	919,7	1471,8	-
Λ	Юбилейная, д. 5	921,6	921,6	1468,7	-
4	Юбилейная, д. 7	918,4	918,4	1480,2	-
5	Юбилейная, д. 9	921,5	921,5	1460,4	-
6	Юбилейная, д. 11	931,4	931,4	1484,7	-
7	Юбилейная, д. 13	978,9	978,9	1649,3	-
8	Юбилейная, д. 15	1423,8	1423,8	1423,8	-
9	Юбилейная, д. 17	4230,7	4230,7	4230,7	-
10	Юбилейная, д. 19	4230,7	4230,7	4230,7	-
11	Юбилейная, д. 21	1786,9	1786,9	1786,9	-
12	Дорожная, д. 3	552,6	552,6	552,6	-
	Всего:	18 731,4	18 731,7	22 701,5	21 239, 8

В ходе поступления жалобы от Общества, Камчатское УФАС России назначило рассмотрение дела №21-05/02-17Ж на 25.01.2017 года в 14 часов 00 минут, предварительно уведомив по факсимильной связи заявителя и организатора торгов

25.01.2017 в ходе рассмотрения дела от Комитета по управлению муниципальным имуществом по электронной почте поступили письменные пояснения. Согласно которым, Комитет доводы заявителя не признает и поясняет следующее.

Согласно соглашению о принятии к осуществлению части полномочий Апачинского сельского поселения в сфере жилищно – коммунального хозяйства органами местного самоуправления Усть-Большерецкого района Камчатского края от 20.07.2016 (далее – Соглашение) на органы местного самоуправления Усть – Большерецкого района Камчатского края возложены полномочия, предусмотренные частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ по проведению конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с п.4.1 Соглашения, срок действия соглашения до 31.12.2016 года.

Постановлением администрации Усть – Большерецкого муниципального района от

01.12.2016 №541 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Апачинского сельского поселения» утверждена конкурсная документация по проведению открытого конкурса по выбору управляющей компании.

Информация о площади нежилых помещений и помещений общего пользования, а также кадастровый номер и площадь земельного участка, входящего в состав общего размещения в связи с фактическим отсутствием указанных площадей и сведений как у Администрации Апачинского сельского поселения, так и у Администрации Усть – Большерецкого муниципального района.

Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утверждены главой Апачинского сельского поселения и у Администрации Усть –Большерецкого муниципального района отсутствовала правовая возможность вносить какие – либо изменения в спорные документы.

Информация размещенная в актах, полностью совпадает с имеющимися «Техническими паспортами на жилые дома и участки» находящимися на территории Апачинского сельского поселения.

Оспариваемая информация в технических паспортах отсутствовала, в связи с чем, указанная информация не могла быть утверждена при разработке конкурсной документации.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющегося объектом конкурса и перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющегося объектом конкурса утвержден Решениями Собрания Депутатов Апачинского сельского поселения от 30.06.2016 №53 и 08.08.2016 №54.

В связи с этими обстоятельствами у организатора торгов отсутствовала правовая возможность вносить какие – либо изменения и корректировку в спорные перечни.

Отбор управляющей организации осуществляется в отношении 12 многоквартирных домов, находящихся на территории Апачинского сельского поселения и определить состав общего имущества многоквартирного дома не предоставляется возможным. Постановление №75 не содержит обязательного условия в проекте договора управления многоквартирными домами состава общего имущества многоквартирного дома.

- акте о составлении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и техническом паспорте многоквартирного дома по адресу: с.Апача, ул.Юбилейная, д.1 общая площадь помещений составляет 915,5 кв.м, что является технической ошибкой, которая по мнению организатора торгов не влияет на процедуру проведения открытого конкурса, и не является существенной.

Рассмотрев жалобу ООО «», пояснения организатора конкурса Комитета по Управлению муниципальным имуществом

Администрации Усть - Большерецкого муниципального района Камчатского края, проанализировав конкурную документацию с сайта - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и нормативные правовые акты, Комиссия Камчатского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 года № 135-ФЗ, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

01 декабря 2016 года Комитет по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть - Большерецкого муниципального района Камчатского края разместил на сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение № 011216/5173845/02 о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Апачинского сельского поселения.

- соответствии с Постановлением от 01.12.2016 года № 541 Администрация Усть – Большерецкого муниципального района в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, № 188-ФЗ от 29.12.2004 г., 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», Решением Думы Усть – Большерецкого муниципального района от «29» июня 2016 года № 99 постановила провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Апачинского сельского поселения; утвердить конкурсную документацию по проведению открытого конкурса по выбору управляющих компаний; Комитету по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть -

Большереецкого муниципального района Камчатского края разместить извещение о проведении открытого конкурса отбору управляющей организации на территории Апачинского сельского поселения на официальном сайте Российской Федерации в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru); Комитету по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть - Большерецкого муниципального района Камчатского края разместить конкурсную документацию по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Апачинского сельского поселения на официальном сайте; Комитету по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть - Большерецкого муниципального района Камчатского края разместить информацию о результатах проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Апачинского сельского поселения на официальном сайте. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Руководителя Комитета ЖКХ, ТЭК, транспорта, связи и строительства Администрации Усть – Большерецкого муниципального района.

В соответствии с пунктом 32 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» 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](http://www.torgi.gov.ru).

Ранее в Камчатском УФАС России рассматривалась жалоба на действия данного организатора торгов (дело №21-05/01-17Ж).

По результатам рассмотренного дела №21-05/01-17Ж установлено, что организатор не разместил в полном объеме приложения к конкурсной документации, что препятствует ознакомиться с конкурсной документацией в полном объеме и нарушает требования пункта 44 Постановления №75. Указанные факты изложены в решении и предписании по делу №21-05/01-17Ж. В предписании по делу №21-

05/01-17Ж, Комитету по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть - Большерецкого муниципального района Камчатского края необходимо было устранить допущенные нарушения, путем размещения всей необходимой конкурсной документации. Предписание по делу №21-05/01-17Ж выполнено, конкурсная документация в полном объеме размещена.

Комиссия проанализировала размещенную конкурсную информацию и приложения к ней, и установила.

Конкурсная документация открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Апачинского сельского поселения, разработана в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Следовательно, организатор торгов обязан учитывать положения данных нормативно – правовых актов.

Согласно части 1 раздела 1 Постановления №75, настоящие правила устанавливают порядок и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В нарушение требований подпункта 3 пункта 38 Постановления №75, в Извещении не указаны площади жилых и нежилых помещений, помещений общего пользования, кадастровый номер и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Конкурсная документация не содержит обязательной информации, а именно, в акте по форме согласно приложению N 1 к Правилам №75 (подпункт 1 пункта 41 Правил) отсутствует:

- Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии),
- серия <...> тип постройки;
- Степень фактического износа;
- Год последнего капитального ремонта;
- площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками;



- площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома);
- уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома;
- кадастровый номер земельного участка (при его наличии);
- наружная отделка;
- наличие/отсутствие вентиляции.

Из [пп. 4 п. 41](#) Правил №75 следует, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать 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.

В соответствии с [ч. 1.2 ст. 161](#) ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, не предусматривает такие услуги как:

- детских площадок,
- уборка брошенных квартир,
- консервация брошенных квартир,
- ремонт скамеек и урн,
- закрытие слуховых окон,
- люков и входов на чердак с закрытие подвальных и чердачных дверей на замки.

Вместе с тем в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса организатором конкурса включены вышеуказанные услуги. Также имеются дублирующие работы такие как «закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак» с «закрытие подвальных и чердачных дверей на

замки».

Комиссией установлено несоответствие размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В Извещении №2-ОК—2016 указан 31 рубль 25 копеек, а в проекте договора управления многоквартирным домом составляет 36 рублей 71 копейка.

Таким образом, Комиссия Камчатского УФАС России по результатам рассмотрения жалобы пришла к выводу, что организатор конкурса Комитет по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть - Большерецкого муниципального района Камчатского края нарушил требования пп.3 п.38, пп.1 п.41, пп.4 п.41 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» **не указав** характеристики объекта конкурса, конкурсная документация не содержит обязательной информации и в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса организатором конкурса включены услуги не предусмотренные Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

#### РЕШИЛА

1. Признать жалобу ООО «» на действия организатора конкурса Комитета по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть - Большерецкого муниципального района Камчатского края, **обоснованной**.
2. Признать в действиях организатора конкурса Комитет по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть - Большерецкого муниципального района Камчатского края нарушение пп.3 п.38, пп.1 п.41, пп.4 п.41 Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным

ДОМОМ».

3. Выдать организатору конкурса Комитету по Управлению муниципальным имуществом Администрации Усть - Большерецкого муниципального района Камчатского края предписание об устранении нарушения.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

Руководитель управления

И.В. Кодерле

Члены Комиссии

Ю.А. Муравкина

Н.А. Иванкова