РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 17 октября 2017 г.

В полном объеме решение изготовлено 20 октября 2017 г.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

рассмотрев дело № 306-17-АЗ по признакам нарушения МКУ «Городской жилищный фонд» (далее – Организатор торгов) ч. 1 ст. 17, п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии на заседании представителя МКУ «Городской жилищный фонд» <> (доверенность № 87 от 06.09.2017), в отсутствие представителя заявителя и представителя ООО УК «ЖилСервис» (уведомлены надлежащим образом), руководствуясь ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

установила:

В Белгородское УФАС России поступило заявление <> и коллектива граждан о нарушении антимонопольного законодательства в части ограничения конкуренции при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Белгород, ул. Губкина, д. 38Б (извещение № 080616/2760808/01, размещено на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>).

Из заявления следует, что МКУ «Городской жилищный фонд» в извещении о проведении открытого конкурса и конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами указал недостоверную и противоречивую информацию о характеристиках объекта конкурса, в том числе площади общего имущества, площади земельного участка. В конкурсной документации отсутствуют расчет размера обеспечения выполнения обязательств по договору управления и значения п. 20 «Количество лестниц», п. 18 «Строительный объем» в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, что является нарушением порядка проведения конкурса.

Приказом Белгородского УФАС России от 09.08.2017 № 287 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» возбуждено настоящее дело по признакам нарушения ч. 1 ст. 17, п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На заседании Комиссии представитель МКУ «Городской жилищный фонд» (далее – представитель) факты, изложенные в заявлении, не признала, представила

письменное обоснование по делу и пояснила следующее.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса 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.

В адрес МКУ «Городской жилищный фонд» было направлено требование Управления государственного жилищного надзора Белгородской области от 29.04.2016 № 2962 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом и предоставления дорожной карты. На основании указанного требования учреждением был проведен конкурс, по результатам которого победителем признан единственный его участник ООО УК «ЖилСервис».

Организатором конкурса при подготовке конкурсной документации данные в акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме вносились с сайта «Реформа ЖКХ».

Площади, указанные в пп. «а» и пп. «г» акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме вносились с указанного сайта. Земельный участок под многоквартирным домом сформирован в 2006 году как ранее учтенный и поставлен на кадастровый учет. Организатор конкурса указал площадь земельного участка в соответствии со сведениями сайта «Реформа ЖКХ», на котором его площадь была указана 6493,10 кв.м., потом 4515,98 кв.м., затем 430 кв.м. Представитель пояснила, что площадь земельного участка, согласно данных сайта «Реформа ЖКХ», на данный момент составляет 547 кв.м., участок сформирован по отмотку.

По факту отсутствия значений общих сведений о многоквартирном доме, в частности в п. 18 «Строительный объем» и п. 20 «Количество лестниц» в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме представитель пояснила, что такие значения не были указаны организатором конкурса ввиду отсутствия данной информации. Кроме того, данные значения не влияют на размер платы по содержанию и ремонту жилья.

По мнению представителя, отсутствие в извещении о проведении конкурса размера обеспечения выполнения обязательств по договору не может являться нарушением, так как данное требование отсутствует 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 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса). Полагает, что действия МКУ «Городской

жилищный фонд» не носили умышленный характер, и не повлияли на состояние конкуренции при проведении торгов.

В настоящее время, в связи с истечением договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО УК «ЖилСервис», жильцами выбрана управляющая организация РЭУ №9.

07.09.2019 на заседании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства было принято заключение об обстоятельствах настоящего дела (далее - Заключение).

Представитель представила письменные пояснения на вынесенное Комиссией Заключение, в которых приведено следующее.

Согласно конкурсной документации организатором конкурса проводятся осмотры по письменному заявлению претендента на участие в конкурсе. Следовательно, любая управляющая организация могла подать заявку на участие в открытом конкурсе и предоставить заявление о проведении осмотра. Также, согласно конкурсной документации, любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 (двух) 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 (два) рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Однако ни одного запроса о разъяснении положений конкурсной документации в адрес организатора конкурса не поступало.

Представитель полагает, что технические ошибки, допущенные при разработке конкурсной документации, не могли привести к последствиям, указанным в Заключении и могли быть своевременно устранены при наличии заинтересованных лиц.

Комиссия, изучив доводы заявителя, материалы дела, выслушав представителя ответчика, приходит к следующим выводам.

Во исполнение требования Управления государственного жилищного надзора Белгородской области от 29.04.2016 № 2962 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Белгород, ул. Губкина, д. 38б, в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ, МКУ «Городской жилищный фонд» был проведен открытый конкурс.

На официальном сайте <https://torgi.gov.ru> 08.06.2016 размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Белгород, ул. Губкина, д. 38б (извещение № 080616/2760808/01). Дата начала подачи заявок 09.06.2016, дата окончания подачи заявок 11.07.2016. Организатор открытого конкурса - МКУ «Городской жилищный фонд». Согласно протоколу от 13.07.2016 №2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе победителем конкурса признан единственный его участник ООО УК «ЖилСервис».

Из представленных сведений и материалов следует, что МКУ «Городской жилищный фонд» в извещении о проведении открытого конкурса и конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом по адресу: г. Белгород, ул. Губкина, д. 38б указал следующую информацию, в том числе:

- в пп. а) п. 19 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложения № 1 к конкурсной документации) указана площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 6493,10 кв.м., также в пп. г) п. 19 площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) составляет 6493,10 кв.м.;

Данная информация является недостоверной, так как площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками не может быть равна площади помещений общего пользования (общей площади нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме).

- в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложении № 1 к конкурсной документации) отсутствуют значения общих сведений о многоквартирном доме, в частности в п. 18 «Строительный объем» и п. 20 «Количество лестниц»;

Отсутствие необходимой информации в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по форме согласно приложению № 1, утвержденного Правилами проведения конкурса, нарушают настоящие правила и не дают возможности потенциальным участникам определить необходимый объем услуг по содержанию и ремонту дома.

- в извещении о проведении указанного конкурса указана площадь земельного участка 6493,10 кв.м., тогда как в п. 24 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложения № 1 к конкурсной документации) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 4515,98 кв.м. В тоже время, согласно представленным объяснениям МКУ «Городской жилищный фонд», земельный участок под многоквартирным домом сформирован в 2006 году как ранее учтенный и поставлен на кадастровый учет, площадь земельного участка составляет 547 кв.м.

Противоречивые сведения о размере земельного участка также вводят в заблуждение потенциальных участников об объеме предстоящих работ по обслуживанию прилегающей придомовой территории.

Из вышеизложенного следует, что организатор торгов в документации о проведении конкурса указал недостоверную и противоречивую информацию о предмете торгов.

В соответствии с п. 4 Правил проведения конкурса, конкурс проводится на основе следующих принципов: создания равных условий участия в конкурсе для

юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Согласно с пп. 1 п. 41 Правил проведения конкурса, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 Правил проведения конкурса.

В соответствии с пп. 3 п. 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается 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.

Следовательно, организатор торгов обязан указывать в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации полную и достоверную информацию о предмете торгов.

Информация, представленная на сайте «Реформа ЖКХ», размещается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом.

Размещение указанной информации на сайте «Реформа ЖКХ» иными лицами не освобождает организатора торгов от обязанности по указанию достоверных и исчерпывающих сведений о многоквартирном доме в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации.

При ознакомлении с извещением и документацией открытого конкурса, содержащей недостоверные, противоречивые и недостаточные сведения о предмете торгов, неограниченное количество хозяйствующих субъектов, претендующих на участие в указанном конкурсе, могло отказаться от участия в нем, что, соответственно, могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Кроме того, отсутствие достоверного описания предмета торгов, не только может дезориентировать потенциальных участников рынка относительно возможности

своего участия в конкурсе, но и создает преимущественные условия участия в торгах лицу, ранее оказывающему услуги по управлению многоквартирным домом, в связи с тем, что оно имеет полную информацию о характеристиках указанного дома, а именно прежней управляющей организации - ООО УК «ЖилСервис».

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Отчетом по результатам анализа состояния конкуренции при проведении указанного открытого конкурса от 06.09.2017 установлено, что на участие в конкурсе подана одна заявка - ООО УК «ЖилСервис», ранее являвшегося управляющей организацией указанного дома, в связи с чем, конкуренция среди участников конкурса при его проведении отсутствовала.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о нарушении ч. 1 ст. 17, п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» МКУ «Городской жилищный фонд» посредством указания недостоверной и противоречивой информации, без приведения обязательных сведений в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, и созданию участнику торгов преимущественных условий участия в торгах.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Белгородского УФАС России,

РЕШИЛА:

1) Признать МКУ «Городской жилищный фонд» нарушившим ч. 1 ст. 17, п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» посредством указания недостоверной и противоречивой информации, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Белгород, ул. Губкина, д. 38б, вследствие чего потенциальные участники могли отказаться от участия в конкурсе, тем самым создало преимущественные условия участия в торгах лицу, ранее оказывающему услуги по управлению многоквартирным домом - ООО УК «ЖилСервис», что привело или могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

2) Передать материалы дела должностному лицу Белгородского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии: