

РЕШЕНИЕ № 07-01/18.1(ПП75)/78-2016

по жалобе ООО «Стройинвесткомпания»

(ОК; извещение № 151116/1015101/02 от 15.11.2016, лоты №1, №2, №3, №4)

23 декабря 2016 года

г. Салехард

Комиссия по контролю в сфере закупок, торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров на территории Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – Комиссия) в составе:

<...>;

при участии

<....>;

без участия – представителя ООО «Стройинвесткомпания»

рассмотрев дело № 07-01/18.1(ПП75)/78-2016 по признакам нарушения Организатором открытого конкурса - Администрацией города Лабытнанги (629400, ЯНАО, г. Лабытнанги, площадь В.Нака, д. 1; ИНН: 8902002956) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, объявленного в соответствии с извещением о проведении конкурса от 15.11.2016 № 151116/1015101/02, лоты №1, №2, №3, №4,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Ямало-Ненецкому автономному округу поступила жалоба ООО «Стройинвесткомпания» (г.Лабытнанги) на действия Администрации города Лабытнанги при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (ОК; извещение № 151116/1015101/02 от 15.11.2016, лоты №1, №2, №3, №4).

Из жалобы ООО «Стройинвесткомпания» (г.Лабытнанги) установлено следующее:

На сайте администрации города Лабытнанги (далее – Организатор открытого конкурса), размещена информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (ОК;

извещение № 151116/1015101/02 от 15.11.2016, лоты №1, №2, №3, №4).

Заявитель поясняет, что в лоты №1, №2, №3, №4 включены дома, которые в настоящее время находятся под управлением управляющей компании ООО «Стройинвесткомпания»:

Лот №1: ул. Лесная, д.8; ул. Поисковая, д.10.

Лот №2: пер. Ленинский, д.1 «А»; ул. Овражная, д.6; ул. Привокзальная, д.12.

Лот №3: пер. Космонавтов, д.18; ул. Обская, д. 20, «А».

Лот №4: ул. Автострадная, д.6;8;24; ул. Дзержинского, д. 37, «Б»; ул. Магистральная, д. 37, «Б», ; ул. Обская, д. 43; пер. Таежный, д.31; пер. Таежный, д.48.

После созыва жильцов города Лабытнанги организатором конкурса 27.11.2016г., 28.11.2016г., 29.11.2016г. 30.11.2016г. часть населения выбрала способ управления многоквартирными домами управляющую компанию ООО «Стройинвесткомпания», заявитель поясняет, что в настоящее время вносятся изменения в список обслуживаемых домов ООО «Стройинвесткомпания».

Заявитель считает, что своими действиями Организатор открытого конкурса грубо нарушает п.39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 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».

Заявитель считает, что оснований для включения в список лотов конкурса домов находящихся под управлением ООО «Стройинвесткомпания» не имеется, т.к. на протяжении всего периода договора ООО «Стройинвесткомпания» направляло в адрес УЖКХ Администрации г.Лабытнанги уведомление о принятии и выборе способа управления МКД г.Лабытнанги, несколько многоквартирных домов находятся на завершающей стадии оформления и смене способа управления, после проведения организатором открытого конкурса собрания собственников.

05.12.2016г. в открытый конкурс были внесены изменения организатором конкурса, лоты были увеличены, цена обеспечения изменена, но не были перенесены сроки проведения конкурса, также внесены изменения в лоты в количестве объектов, но не внесены изменения в сводную, следовательно, не соответствует цена обеспечения.

Согласно п.50 Правил «Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация», дата подачи заявок 16.12.2016г.

Заявитель считает, что Организатором были внесены изменения за 11 дней, что так же является существенным нарушением Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75).

ООО «Стройинвесткомпания» поясняет, что после проведенных собраний собственников многоквартирных домов г.Лабытнанги, необходимо время для реализации способа управления МКД, исходя из положений Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса п.39 - 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.

Так же согласно пп.а п.40 выше указанных правил «не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса.

пп а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного

участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте», по этому пункту организатором конкурса так же не было проведено работы.

Заявитель указывает, что дома находящиеся в лотах «разбросаны» не по районам, что так же нарушает п.6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75) «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».

Заявитель считает, что ряд указанных нарушений постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 дает основания полагать, что на стадии подготовки проведения конкурса, уже выявлен ряд существенных и грубых нарушений Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, а так же открытый конкурс по отбору управляющей компании состояться не может.

Представитель Заказчика не согласен с доводами жалобы ООО «Стройинвесткомпания» по основаниям, изложенным в возражениях.

Проанализировав материалы дела, доводы Организатора открытого конкурса

Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Из приведенного законоположения следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится и в том случае, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали, но не реализовали способ управления этим домом. Конкурс не должен проводиться только при условии, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Администрацией города Лабытнанги в соответствии с извещением от 15.11.2016 № 151116/1015101/02 объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Конкурсная документация размещена на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, а также на официальном сайте Администрации города Лабытнанги.

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

Согласно пункту 3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих

случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

(пп. 3 введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 18.07.2007 N 453)

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

(пп. 4 введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 10.09.2013 N 796)

Таким образом, с учетом изложенного, конкурс по отбору управляющей организации проводится 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.

Данная позиция основана на позиции Верховного Суда Российской Федерации, выраженной в Решении от 10 августа 2009 года № ГКПИ09-830, согласно которой признан недействующим абзац первый пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75, 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. Определением Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 13 октября 2009 года № КАС09-447 данное решение оставлено без изменения.

Однако документы, подтверждающие реализацию собственниками помещений способа управления многоквартирными домами по отбору ООО «Стройинвесткомпания» управляющей организацией, не представлены, следовательно, основания для отказа Администрации города Лыбытнанги от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления

домами, отсутствуют.

Податель жалобы, не отрицает факт непредставления документов о реализации способа управления многоквартирными домами, поясняет, договоры находятся в стадии заключения.

В соответствии с пунктом 50 Правил организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Согласно конкурсной документации дата окончания срока подачи заявок 16.12.2016.

Решение о внесении изменений в конкурсную документацию принято 01 декабря 2016 г., о чем свидетельствует виза утверждения заместителем главы Администрации города Лабытнанги изменений в конкурсную документацию.

Изменения в документацию были размещены на официальном сайте закупок 05 декабря 2016 г., то есть в течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию.

Таким образом, норма, содержащаяся в пункте 50 Правил, Администрацией города Лабытнанги также не нарушена, довод Заявителя необоснован.

Между тем, как поясняет Организатор открытого конкурса, во исполнение пункта 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе Администрацией города Лабытнанги уведомлены все собственники помещений в многоквартирных домах о дате проведения конкурса путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте РФ, названный факт подтверждается наличием извещения от 15.11.2016 № 151116/1015101/02, которое содержит сообщение о дате проведения конкурса – 19 декабря 2016 года на сайте единой информационной системы, а также на сайте МО г. Лабытнанги.

В силу пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под территориями общего пользования понимаются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Заказчик поясняет, что формирование лотов в зависимости от границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, осуществлялось на

основании генерального плана городского округа Лабытнанги, утверждённого Решением Городской Думы от 26.01.2007 № 213 (Адресного плана города Лабытнанги).

Согласно конкурсу на право заключения договоров управления многоквартирными домами общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не превышает 100 тыс. кв. метров, дома расположены на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования, тем самым довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

Доказательства обратного Заявителем не представлены.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 16.12.2016 Конкурсной комиссией по отбору управляющей организации рассмотрено 5 (пять) заявок на участие в открытом конкурсе.

По результатам рассмотрения Заявок всем пяти подателям Заявок было отказано в допуске к участию в конкурсе.

В этой связи, открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по каждому лоту признан несостоявшимся.

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России не усматривает в действиях Организатора открытого конкурса - Администрации МО г. Лабытнанги нарушений Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Стройинвесткомпания» (г.Лабытнанги) на действия Организатора открытого конкурса - Администрации МО г. Лабытнанги при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (ОК; извещение № 151116/1015101/02) необоснованной.

В соответствии с ч.23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

