

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 05.02.2018г.
Мансийск

г.Ханты-

Решение изготовлено в полном объеме 08.02.2018г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №76 от 19.12.2017 в составе:

Председатель комиссии:

– «...»;

Члены комиссии:

– «...»,

– «...»,

– «...»,

в отсутствие на заседании представителя заявителя от ООО «Вавилон», надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии представителя организатора торгов от Администрации городского поселения Советский, «...», действующей по доверенности от 09.01.2018 №2,

рассмотрев жалобу ООО «Вавилон» (вх.№109-ж от 26.01.2018), в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Вавилон» (далее — ООО

«Вавилон», Заявитель) от 26.01.2018 №109-ж на действия администрации городского поселения Советский при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории города Советский, собственниками помещений которых не выбран способ управления или принятое решение о выборе способа управления не было реализовано, расположенными по адресу: ул. Калинина, дом № 8, корпус 2 (извещение №131217/1097502/01).

Как следует из содержания жалобы Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в следующем:

1. Извещение о проведении конкурса не содержит следующих сведений:
 - о виде благоустройства многоквартирного дома;
 - о наличии лифтового оборудования;
 - о наличии общедомовых приборов учета;
 - о площади нежилых и подвальных помещений.
2. Неверно произведен расчет стоимости по содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также размер обеспечения заявки, ввиду того, что не учтены площади нежилых помещений.
3. Отсутствует цена договора управления многоквартирным домом.
4. В конкурсной документации не установлен размер обеспечения обязательств.
5. Из размещенной информации в приложении к конкурсной документации невозможно установить периодичность проведения дополнительных работ и услуг.

Таким образом, Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил требования об информационном обеспечении торгов, тем самым ограничил круг потенциальных участников торгов.

На основании изложенного, Заявитель просит выдать обязательное для исполнения предписание об отмене результатов конкурса.

В представленных возражениях Организатор торгов выразил свое несогласие с доводами жалобы Заявителя, просит жалобу признать необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

13.12.2017, на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – официальный

сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории города Советский, собственниками помещений которых не выбран способ управления или принятое решение о выборе способа управления не было реализовано, расположенными по адресу: ул. Калинина, дом № 8, корпус 2 (извещение №131217/1097502/01) (далее – открытый конкурс). Одновременно на официальном сайте размещена конкурсная документация.

Согласно конкурсной документации, конкурс проводится в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее – Правила).

В соответствии с протоколом вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе от 15.01.2018 на участие в открытом конкурсе поступила одна заявка от МУП «Уютный город Советский».

1. Как было указано выше, одним из доводов Заявителя является то, что извещение о проведении конкурса не содержит сведений: о виде благоустройства многоквартирного дома, о наличии лифтового оборудования, о наличии общедомовых приборов учета, а также о площади нежилых и подвальных помещений.

Согласно пункту 38 Правил в извещении о проведении конкурса, в том числе 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.

Проанализировав документы, размещенные на официальном сайте, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что приложение №1 «Характеристика объекта конкурса» к извещению о проведении конкурса содержит не все сведения предусмотренные пунктом 38 Правил, а именно отсутствуют сведения о **площади нежилых помещений (офисов) и помещений общего пользования (подвалов), а также о виде благоустройства.**

В ходе рассмотрения жалобы представитель Организатора торгов пояснила, что данные сведения содержатся в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося приложением №1 к конкурсной документации.

Однако, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что названный представителем Организатора торгов документ не размещен на официальном сайте в составе конкурсной документации.

Таким образом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о том, что извещение о проведении конкурса не содержит сведений о площади нежилых помещений (офисов) и помещений общего пользования (подвалов), а также о виде благоустройства, что не позволяет потенциальным участникам открытого конкурса установить подробный объем оказываемых услуг, а следовательно должным образом рассчитать свои возможности для участия в открытом конкурсе.

Вместе с тем, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России отмечает, что пункт 38 Правил не содержит указания на включение в извещение о проведении конкурса сведений о наличии лифтового оборудования и о наличии общедомовых приборов учета.

Учитывая изложенное, отсутствие в извещении о проведении конкурса в полном объеме сведений о характеристике объекта конкурса, являющегося предметом открытого конкурса, приводит к невозможности формирования участниками открытого конкурса заявки на участие в открытом конкурсе, в том числе в части формирования ценового предложения, что является нарушением пункта 38 Порядка и содержит признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрено частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Следовательно, довод Заявителя, в части отсутствия в извещении о проведении конкурса сведений о площади нежилых помещений (офисов) и помещений общего пользования (подвалов), а также о виде благоустройства, является обоснованным.

2. Заявителем указано, что Организатором торгов неверно произведен расчет стоимости по содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также размер обеспечения заявки, ввиду того, что не учтены площади нежилых помещений.

Согласно подпункту 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается **размер платы за содержание и ремонт жилого помещения**, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

Пунктом 2 Правил, установлено определение понятия «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, **установленная из расчета 1 кв. метра**

общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Из вышеприведенных норм следует, что при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, площадь нежилых помещений не учитывается.

Согласно приложению №1 «Характеристика объекта конкурса» к извещению о проведении конкурса стоимость по содержанию и ремонту равна 76166,57 руб., в том числе 32,15 руб. за 1 кв. метр.

С учетом изложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Организатором торгов были соблюдены требования пункта 2, а также подпункта 5 пункта 38 Правил.

Вместе с тем, согласно подпункту 11 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Согласно пункту 14 Правил размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Как следует из извещения о проведении конкурса, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот. Размер обеспечения заявки составляет 3808 руб. 33 коп.

В соответствии с приложением №1 «Характеристика объекта конкурса» к извещению о проведении конкурса, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен в размере 32,15 рубля, общая площадь жилых помещений составляет 2369,1 кв. метров.

При этом, как было указано выше, извещение о проведении конкурса не содержит сведений о площади нежилых помещений (офисов).

В подтверждение своего довода Заявитель приобщил к жалобе выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, из которых следует, что общая площадь нежилых помещений составляет 226,6 кв. метров.

Однако, представленные выписки не принимаются во внимание Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России, поскольку в них отсутствуют подписи и

печать органа выдавшего такие выписки.

На основании изложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу, что при отсутствии сведений о площади нежилых помещений невозможно достоверно рассчитать правильность установления Организатором торгов размера обеспечения заявки на участие в конкурсе.

С учетом изложенного, довод Заявителя в указанной части является необоснованным.

3. Заявителем указано, что в конкурсной документации отсутствует цена договора управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 34 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, **размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.**

Частью 4 статьи 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации предусмотрено, что если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Как было указано выше, в извещении о проведении конкурса указана стоимость по содержанию и ремонту, которая равна 76166,57 руб.

Таким образом, из вышеприведенных норм следует, что **цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации**

Следовательно, поскольку размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен в извещении о проведении конкурса, то и цена договора управления многоквартирным установлена в конкурсной документации, которая составляет 76166,57 руб.

С учетом изложенного, довод Заявителя в указанной части является необоснованным.

4. Заявителем указано, что в конкурсной документации не установлен размер обеспечения обязательств.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 41 Правил **конкурсная документация**, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя **размер** и срок представления **обеспечения исполнения обязательств**, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу;

Согласно «Информационной карте» конкурсной документации размер обеспечения исполнения обязательств равен одной второй $\frac{1}{2}$ цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств - ____ руб. ____ коп. Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса обеспечение исполнения обязательств.

Таким образом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов в нарушение подпункта 12 пункта 41 Правил в конкурсной документации не установлен размер обеспечения обязательств.

С учетом изложенного, довод Заявителя в указанной части является обоснованным.

5. Согласно доводам жалобы, из размещенной информации в приложении к конкурсной документации невозможно установить периодичность проведения дополнительных работ и услуг.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, конкурсная документация утверждается организатором конкурса и включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и **периодичности** каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с

перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Как следует из документов, в приложении №3 конкурсной документации, указан перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, из которого следует, что периодичность выполнения каждой работы и оказываемой услуги установлена как «1 раз».

При этом, статьей 190 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или **истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.**

Таким образом, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что в указанном перечне не установлена периодичность проведения дополнительных работ и услуг, что свидетельствует о нарушении подпункта 4(1) пункта 41 Правил Организатором торгов при разработке конкурсной документации.

Следовательно, довод Заявителя о том, что из размещенной информации в приложении к конкурсной документации невозможно установить периодичность проведения дополнительных работ и услуг, является обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС, руководствуясь требованиями части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установила следующее.

Как было указано выше, в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, конкурсная документация утверждается организатором конкурса и включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к **объемам**, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

Как следует из документов, в приложении №3 конкурсной документации, указан перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, при этом в указанном перечне не установлен объем выполнения таких работ, что свидетельствует о нарушении подпункта 4(1) пункта 41 Правил Организатором торгов при разработке конкурсной документации.

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

р е : ш и л а

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Вавилон» от 26.01.2018 №109-ж на действия администрации городского поселения Советский при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории города Советский, собственниками помещений которых не выбран способ управления или принятое решение о выборе способа управления не было реализовано, расположенными по адресу: ул. Калинина, дом № 8, корпус 2 (извещение №131217/1097502/01), обоснованной в части доводов об отсутствии в извещении о проведении конкурса сведений о площади нежилых помещений (офисов) и помещений общего пользования (подвалов), а также о виде благоустройства, об отсутствии в конкурсной документации размера обеспечения обязательств, а также об отсутствии периодичности проведения дополнительных работ и услуг, в остальной части необоснованной.

2. Признать в действиях администрации городского поселения Советский нарушение пунктов 38, подпункта 4(1) и 12 пункта 41 Правил, выразившиеся в отсутствии в извещении о проведении конкурса сведений о площади нежилых помещений (офисов) и помещений общего пользования (подвалов), а также о виде благоустройства, в отсутствии в конкурсной документации размера обеспечения обязательств, а также в отсутствии объема и периодичности проведения дополнительных работ и услуг.

3. Выдать администрации городского поселения Советский обязательное для исполнения предписание в части совершения действий, направленных на устранение выявленных нарушений.

Члены Комиссии:

«...»

«...»

«...»

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

ПРЕДПИСАНИЕ №3

08.02.2018
Мансийск

г.Ханты-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №76 от 19.12.2017 в составе:

Председатель комиссии:

– «...»;

Члены комиссии:

– «...»,

– «...»,

– «...»,

на основании своего решения от 08.02.2018 года, вынесенного по жалобе ООО «Вавилон» (вх.№109-ж от 26.01.2018), руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите

конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации городского поселения Советский (далее – Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории города Советский, собственниками помещений которых не выбран способ управления или принятое решение о выборе способа управления не было реализовано, расположенными по адресу: ул. Калинина, дом № 8, корпус 2 (извещение №131217/1097502/01), а именно:

1. Организатору торгов отменить все протоколы, составленные в ходе проведения открытого конкурса.
2. Организатору торгов разместить информацию об отмене вышеуказанных протоколов на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) в сети Интернет.
3. Организатору торгов вернуть участникам аукциона ранее подданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в открытом конкурсе.
4. Организатору торгов внести изменения в извещение о проведении открытого конкурса №131217/1097502/01 с учетом решения Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России от 08.02.2018, вынесенного по жалобе ООО «Вавилон» (вх.№109-ж от 26.01.2018).
5. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в открытом конкурсе таким образом, чтобы он составлял не менее чем тридцать дней с момента размещения информации о внесении изменений в извещение о проведении открытого конкурса до даты окончания срока подачи заявок на участие в открытом конкурсе.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на официальном сайте.
7. Организатору торгов разместить на официальном сайте информацию о новой дате рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе, проведения открытого конкурса.
8. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до «05» марта 2018 года.
9. Организатору торгов представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре информацию об исполнении настоящего предписания в срок до «07» марта 2018 года, с приложением подтверждающих документов.
10. Контроль за исполнением настоящего предписания возложить на «...»

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии:

«...»

«...»

«...»

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.