

**Комитет жилищно-коммунального
хозяйства и энергетики администрации
местного самоуправления города
Владикавказа**

**ООО «Владикавказское домоуправление
№5»**

ООО «Хадзар 5»

**РЕШЕНИЕ
по делу №АМЗ16-07/17**

21 июля 2017 года

г.Владикавказ

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в составе:

Председателя комиссии: Плиева Р.Р. – руководителя управления,
заместителя председателя комиссии: Кудзиевой А.С. – заместителя
руководителя - начальника отдела контроля закупок, члена комиссии:
Джигоевой В.В. – ведущего специалиста – эксперта отдела контроля
закупок,

с участием:

- представителя ООО «Владикавказское домоуправление №5» <...> (по доверенности б/н от 01.07.2017г.)

- представителя Комитета жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Администрации местного самоуправления г.Владикавказа <...> (по доверенности №18/482 исх. От 21.07.2017 года);

- представителя ООО «Хадзар 5» <...> (по доверенности б/н от 1 июня 2017 года),

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Владикавказское домоуправление №5» на действия организатора открытого конкурса - Комитета жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Администрации местного самоуправления города Владикавказа при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами в г.Владикавказ РСО – Алания (извещение №190517/11089416/01 лоты №№ 3, 5, 10, 12, 13, 15, 16, 20, 21-39, 41, 45, 46, 47, 49-60, 67, 75-81, 83-89, 94-100, 104, 105), размещенное на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, (далее – Конкурс, Торги),

УСТАНОВИЛА:

14 июля 2017 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба ООО «Владикавказское домоуправление №5» (далее – Заявитель) на действия организатора Конкурса – Комитета ЖКХЭ АМС г.Владикавказа при проведении Конкурса.

Из жалобы следует, что на 27.06.2017 года КЖКХЭ АМС г.Владикавказа был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации, в том числе по лотам №№1-105, в которые вошли МКД, обслуживаемые Заявителем. 26.06.2017 года вх. №4251п и №18/287п в адрес организатора конкурса АМС г.Владикавказа и лица, уполномоченного органом местного самоуправления проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для МКД, - КЖКХЭ АМС г.Владикавказа, а также на имя председателя постоянно действующей конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами <...> были направлены уведомления о том,

что собственниками помещений в МКД, обслуживаемых ООО «ВДУ №5» выбран способ управления МКД – управляющая организация ООО «ВДУ №5».

Однако конкурс по вышеуказанным МКД был проведен. КЖКХЭ АМС г.Владикавказа на вх.№4251п и №18-287п был дан ответ, что на момент проведения конкурса комиссия не располагала подтверждающими документами.

Однако согласно требованиям ЖК РФ, общее собрание проводилось собственниками помещений в МКД и соответственно протоколы этих собраний хранятся у собственников помещений в МКД.

В соответствии с требованием Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», с учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации о том, что основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан, у органа местного самоуправления г.Владикавказа при получении 26.06.2017 уведомления Заявителя отсутствует обязанность по проведению конкурса, так как способ управления домом уже выбран собственниками помещений самостоятельно, и проведение конкурса в такой ситуации приведет к нарушению прав собственников, которые своим решением выбрали управляющую организацию. В Правилах №75 предусмотрено, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом конкурс не проводится. Проведение такого конкурса является нарушением Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Кроме того, Правилами предусмотрено, что конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией.

Однако 27.06.2017 года протоколы проведения конкурса по

извещению №190517/11089416/01 размещены не были, что является нарушением процедуры проведения конкурса согласно Правил.

В объяснении по существу жалобы, Комитет ЖКХЭ АМС г.Владикавказа указал, что конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом/домами был назначен на 27.06.2017г. о чем на официальном сайте за 25 дней, как того требует Постановление Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 было размещено объявление с информацией по каждому многоквартирному дому (МКД), выставленному на конкурс.

На момент проведения процедуры вскрытия конвертов с заявлениями на участие в конкурсе были зарегистрированы 5 участников (зафиксировано в протоколах вскрытия конвертов с заявлением на участие в конкурсе).

26.06.2017г. на имя Председателя Комитета ЖКХЭ (председателя постоянно действующей конкурсной комиссии) поступило письмо за подписью <...> (представителя по доверенности ООО «ВДУ-5» с информацией что собственниками помещений в МКД обслуживаемых ООО «ВДУ-5» выбран способ управления МКД – управляющая организация ООО «ВДУ-5». При этом отсутствовала доверенность на право подтверждения представления ООО «ВДУ-5» в официальных органах, а также необходимых материалов (протоколов собраний собственников помещений МКД по вопросу выбора управляющей компании). В связи с этим было принято решение проведение конкурса.

По поводу того, что протоколы проведения конкурса своевременно не были размещены на официальном сайте пояснили, что это было связано с невозможностью доступа к компьютеру, т.к. ключ находился у секретаря комиссии, отсутствовавшей в это время по болезни, о чем было сообщено председателю комиссии (Председателю Комитета ЖКХЭ АМС г.Владикавказа).

Выслушав доводы сторон, изучив представленные материалы, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России пришла к следующим выводам:

1. 19.05.2017г. КЖКХЭ АМС г.Владикавказа на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов - torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении открытого

конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории МО городской округ г.Владикавказ РСО-Алания по 116 лотам (далее – Конкурс) , а также Конкурсная документация по указанному Конкурсу, утвержденная КЖКХЭ АМС г.Владикавказ (далее – Конкурсная документация).

Согласно Конкурсной документации, предметом Конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами в г.Владикавказе, расположенными, помимо прочего, по следующим адресам:

- ул. Иристонская, 5 (лот №3)
- ул. Иристонская, 6 (лот №5)
- ул. Иристонская, 11 (лот №10)
- ул. Иристонская, 14Г (лот №12)
- ул. Иристонская, 14кор.Б (лот №13)
- ул. Иристонская, 16кор.Б (лот №15)
- ул. Иристонская, 19 (лот №16)
- ул. Иристонская, 27 (лот №20)
- ул. Иристонская, 27кор.А (лот №21)
- ул. Иристонская, 29 (лот №22)
- ул. Иристонская, 29кор.А (лот №23)
- ул. Иристонская, 31 (лот №24)
- ул. Иристонская, 34 (лот №25)
- ул. Иристонская, 36А (лот №26)
- ул. Иристонская, 38кор.А (лот №27)
- ул. Иристонская, 40кор.А (лот №28)
- ул. Иристонская, 42кор.А (лот №29)
- ул. Иристонская, 68 (лот №30)
- ул. Пожарского, 4 (лот №31)
- ул. Пожарского, 5 (лот №32)

- ул. Пожарского, 7 (лот №33)
- ул. Пожарского, 9 (лот №34)
- ул. Пожарского, 11 (лот №35)
- ул. Пожарского, 12 (лот №36)
- ул. Пожарского, 13 (лот №37)
- ул. Пожарского, 14 (лот №38)
- ул. Пожарского, 16 (лот №39)
- ул. Пожарского, 22 (лот №41)
- ул. Николаева, 19 (лот №45)
- ул. Николаева, 23 (лот №46)
- ул. Николаева, 25 (лот №47)
- ул. Котовского, 4 (лот №49)
- ул. Тельмана, 19 (лот №50)
- ул. Тельмана, 21 (лот №51)
- ул. Тельмана, 23 (лот №52)
- ул. Тельмана, 24 (лот №53)
- ул. Тельмана, 25 (лот №54)
- ул. Тельмана, 25кор.А (лот №55)
- ул. Тельмана, 25кор.Б (лот №56)
- ул. Тельмана, 25кор.В (лот №57)
- ул. Тельмана, 26 (лот №58)
- ул. Тельмана, 28 (лот №59)
- ул. Тельмана, 30 (лот №60)
- ул. Тельмана, 54 (лот №67)
- ул. Бзарова, 13 (лот №75)
- ул. Бзарова, 27кор.1 (лот №76)

- ул. Бзарова, 27кор.2 (лот №77)
- ул. Бзарова, 27кор.3 (лот №78)
- ул. Бзарова, 27кор.4 (лот №79)
- ул. Садонская, 21 (лот №80)
- ул. Садонская, 32 (лот №81)
- ул. Черняховского, 26кор.1 (лот №83)
- ул. Черняховского, 26кор.3 (лот №84)
- ул. Черняховского, 26кор.4 (лот №85)
- ул. Черняховского, 26кор.5 (лот №86)
- ул. Черняховского, 26кор.6 (лот №87)
- ул. Черняховского, 29кор.1 (лот №88)
- ул. Черняховского, 29кор.2 (лот № 89)
- пер. Автобусный, 8 (лот №94)
- пер. Автобусный, 10 (лот №95)
- пер. Автобусный, 11 (лот №96)
- пер. Автобусный, 12 (лот №97)
- пер. Автобусный, 14 (лот №98)
- пер. Автобусный, 16 (лот №99)
- ул. Попова, 4 (лот №100)
- ул. 8 Марта, 19 (лот №104)
- ул. 8 Марта, 23 (лот №105)

В соответствии с пунктом 4 статьи 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.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства РФ №75 от 06.02.2014 года (далее – Правила проведения конкурса).

Согласно пункту 3 Правил проведения конкурса, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 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;

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

При этом, согласно части 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Однако, Заявитель не представил копии договоров, заключенных им с собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, являющихся предметом Конкурса.

То есть, на момент проведения Конкурса собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных в городе Владикавказ по адресам: ул.Иристонская, 5; ул.Иристонская, 6; ул.Иристонская, 11; ул.Иристонская,14г; ул. Иристонская,14кор.Б; ул.Иристонская,16кор.Б; ул.Иристонская,19; ул.Иристонская,27; ул.Иристонская,27кор.А;

ул.Иристонская,9; ул.Иристонская,29кор.А; ул.Иристонская,31;
ул.Иристонская,34; ул.Иристонская, 36А; ул.Иристонская,38кор.А;
ул.Иристонская,40кор.А; ул.Иристонская,42кор.А; ул.Иристонская,68;
ул.Пожарского,4; ул.Пожарского,5; ул.Пожарского,7; ул.Пожарского,9;
ул.Пожарского,11; ул.Пожарского,12; ул.Пожарского,13;
ул.Пожарского,14; ул.Пожарского,16; ул.Пожарского, 22;
ул.Николаева,19; ул.Николаева,23; ул.Николаева,25; ул.Котовского,4;
ул.Тельмана,1; ул.Тельмана,21; ул.Тельмана, 23; ул.Тельмана, 24;
ул.Тельмана,25; ул.Тельмана, 25кор.А; ул.Тельмана,25кор.Б;
ул.Тельмана, 25кор.В; ул.Тельмана,26; ул.Тельмана,28; ул.Тельмана,30;
ул.Тельмана,54; ул.Бзарова,13; ул.Бзарова, 27кор.1; ул.Бзарова,
27кор.2; ул.Бзарова, 27кор.3; ул.Бзарова, 27кор.4; ул.Садонская,21;
ул.Садонская,32; ул.Черняховского, 26кор.1; ул.Черняховского,26кор.3;
ул.Черняховского,26кор.4; ул. Черняховского,26кор.5; ул.Черняховского,
26кор.6; ул.Черняховского, 29кор.1; ул.Черняховского,29кор.2;
пер.Автобусный,8; пер.Автобусный,10; пер. Автобусный,11;
пер.Автобусный,12; пер.Автобусный,14; пер.Автобусный,16;
ул.Попова,4; ул.8 Марта,19; ул.8 Марта,23 - решение о выборе
непосредственного управления собственниками помещений общим
имуществом этих домов принято, однако указанное решение не
реализовано, так как договора, предусмотренные статьей 162
Жилищного кодекса Российской Федерации между собственниками
указанных домов с Заявителем не заключены.

То есть, Конкурс КЖКХ АМС г.Владикавказа по лотам №№ 3, 5, 10, 12,
13, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37,
38, 39, 41, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 67, 75, 76,
77, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 104,
105 объявлен с соблюдением Правил проведения конкурса.

2. Согласно пункту 65 Правил, Протокол вскрытия конвертов с
заявками на участие в конкурсе ведется конкурсной комиссией и
подписывается всеми присутствующими членами конкурсной
комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов. Протокол
размещается на официальном сайте организатором конкурса в день
его подписания.

Однако, в нарушение требований пункта 65 Правил, Протокол №1
вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору
управляющей организации для управления многоквартирным домом
от 27.06.2017 года не размещен на официальном сайте 27.06.2017
года, а размещен лишь 17 июля 2017 года.

Действия должностного лица КЖКХ АМС г.Владикавказа,

выразившиеся в нарушении сроков размещения информации о проведении торгов на официальном сайте, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 4 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

3. Согласно пункту 70 Правил, на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным [пунктом 18](#) Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией.

Однако, в нарушение пункта 70 Правил, Протокол №2 от 27.06.2017 года рассмотрения заявок на участие в Конкурсе не размещен на официальном сайте 27.06.2017 года, а размещен только 18 июля 2017 года.

Действия должностного лица КЖКХ АМС г.Владикавказа, выразившиеся в нарушении сроков размещения информации о проведении торгов на официальном сайте, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 4 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

4. Согласно пунктам 80 и 84 Правил, конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса. Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

Однако, в нарушение пункта 84 Правил, Протокол №3 от 27.06.2017 года конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, размещен на официальном сайте не 28.06.2017 года, а лишь 20 июля 2017 года.

Действия должностного лица КЖКХ АМС г.Владикавказа, выразившиеся в нарушении сроков размещения информации о проведении торгов на официальном сайте, содержат признаки

административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 4 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

5. Согласно Протоколу №1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 27.06.2017 года, на участие в Конкурсе по лотам №№69, 72, 73, 101, 102, 103 и 104 заявки поданы только ООО «Хадзар 5».

Однако, из материалов дела усматривается, что заявки на участие в Конкурсе по лотам №№69, 72, 73, 101, 102, 103 и 104 поданы помимо ООО «Хадзар 5» также и ООО «Управдом ТТ».

То есть, Протокол №1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 27.06.2017 года, который размещен на официальном сайте 17 июля 2017 года содержит недостоверную информацию, касающуюся сведений о поданных заявках на участие в Конкурсе.

Действия должностного лица КЖКХ АМС г.Владикавказа, выразившиеся в размещении на официальном сайте недостоверной информации о проведении торгов, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

6. Согласно Протоколу №2 от 27.06.2017 года рассмотрения заявок на участие в Конкурсе, который размещен на официальном сайте 18 июля 2017 года, на участие в Конкурсе по лотам №№69, 72, 73, 101, 102, 103 и 104 заявки поданы только ООО «Хадзар 5», который признан участником Конкурса по указанным лотам.

Однако, из материалов дела усматривается, что заявки на участие в Конкурсе по лотам №№69, 72, 73, 101, 102, 103 и 104 поданы помимо ООО «Хадзар 5» также и ООО «Управдом ТТ», однако, Протокол не содержит решения комиссии по поводу указанных заявок ООО «Управдом ТТ».

Действия должностного лица КЖКХ АМС г.Владикавказа, выразившиеся в размещении на официальном сайте недостоверной информации о проведении торгов, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

7. Согласно Протоколу №3 от 27.06.2017 года конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом, который размещен на официальном сайте 20 июля 2017 года, на участие в Конкурсе по лотам №№69, 72, 73, 101, 102, 103 и 104 заявки поданы только ООО «Хадзар 5», который признан участником Конкурса по указанным лотам.

Однако, из материалов дела усматривается, что заявки на участие в Конкурсе по лотам №№69, 72, 73, 101, 102, 103 и 104 поданы помимо ООО «Хадзар 5» также и ООО «Управдом ТТ», однако, Протокол не содержит решения комиссии по поводу указанных заявок ООО «Управдом ТТ».

Действия должностного лица КЖКХ АМС г.Владикавказа, выразившиеся в размещении на официальном сайте недостоверной информации о проведении торгов, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1 и 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать частично обоснованной жалобу ООО «Владикавказское домоуправление №5» на действия организатора открытого конкурса - Комитета жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Администрации местного самоуправления города Владикавказа при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами в г.Владикавказ РСО – Алания (извещение №190517/11089416/01 лоты №№ 3, 5,10, 12, 13, 15, 16, 20, 21-39, 41, 45, 46, 47, 49-60, 67, 75-81, 83-89, 94-100, 104, 105).
2. Признать Комитет жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Администрации местного самоуправления города Владикавказа нарушившей требования пунктов 65, 70 и 84 Правил.
3. В связи с тем, что на момент выявления нарушений договора по итогам проведения Конкурса уже заключены, предписание об устранении порядка организации и проведения торгов КЖКХ АМС

