

## РЕШЕНИЕ

по делу № 06-12/18-20

31 января 2018 г.

г. Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Фирсова Н.М. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

директора общества с ограниченной ответственностью «Каскад» - <...>

представителей общества с ограниченной ответственностью «Каскад» - <...> (доверенность от 12.01.2018, б/н), <...> (доверенность от 11.01.2018, б/н),

без участия Управления муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск, уведомленного о времени и месте рассмотрения надлежащим образом, представившего письменные пояснения по существу доводов жалобы, а также ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту решения – Закон о защите конкуренции) жалобу общества с ограниченной ответственностью «Каскад» (далее по тексту решения - ООО «Каскад», Общество, Заявитель) на действия Управления муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск (далее по тексту решения – Организатор торгов, Управление) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области на срок 3 года с 01.02.2018 (извещение номер <...> /0107093/01) (далее по тексту – Открытый конкурс, торги),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области 15 января 2018 года обратилось ООО «Каскад» с жалобой на действия Организатора торгов при проведении Открытого конкурса.

В доводах жалобы Заявитель указывает на нарушение Организатором торгов

порядка проведения торгов:

Заявитель указывает, что Организатор торгов неправомерно не указал в извещении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение № 2 к конкурсной документации) не отражена следующая обязательная информация:

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания);

Уборочная площадь общих коридоров кв. м;

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м.

В извещении (Раздел 3) конкурсной документации указанные: 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, не соответствуют действительности. В частности, по большей части многоквартирных домов не соответствуют объемы общей площади: - жилых помещений МКД; - нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества МКД; - нежилых помещений, входящих в состав общего имущества МКД.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен и считает, что его действия соответствовали требованиям действующего законодательства.

Заседание Комиссии Мурманского УФАС России начато в 11 часов 00 минут 22 января 2018 года. В ходе заседания, руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией Мурманского УФАС России было вынесено определение о продлении срока рассмотрения дела и назначения рассмотрения жалобы на 26 января 2018 года 10 часов 00 минут. В ходе рассмотрения был объявлен перерыв. Рассмотрение жалобы продолжено 31 января 2018 года в 15 часов 00 минут.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы Заявителя, возражения Организатора торгов, исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

В статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа. Это - действия (бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по

результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Порядок и правила организации и проведения торгов, порядок заключения договоров определяются правовыми актами различного уровня.

При рассмотрении жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции исследуется порядок организации и проведения торгов, заключения договора. При этом исследуются нормы, которыми регулируется такой порядок. Комиссия антимонопольного органа рассматривает вопрос о нарушении норм законодательства, регламентирующих проведение торгов.

Необходимым условием является установление нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров, установленных федеральными законами и иными правовыми актами.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации проводился Организатором торгов в соответствии с требованиями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) и в порядке, установленном Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее — Правила № 75).

Управлением 19.12.2017 на официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее по тексту решения – Официальный сайт) размещено извещение и документация о проведении Открытого конкурса (88 лотов).

Согласно подпункту 5 пункта 38 раздела IV Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее: 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.

Комиссией Мурманского УФАС России установлено следующее.

Как было указано, извещение и документация о проведении Открытого конкурса размещены на Официальном сайте 19 декабря 2017 года. Вкладка «Документы» содержит файл «Извещение», содержащий таблицу «Характеристика объектов конкурса».

Данная таблица не содержит размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанного Организатором конкурса.

При этом извещение, которое отображается при указании реестрового номера торгов: 191217/0107093/01, содержит размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и доступно для обозрения любому заинтересованному лицу.

Комиссия Мурманского УФАС России пришла к выводу, что отсутствие такой информации в извещении, которое содержится непосредственно во вкладке «Документы» не нарушает положения подпункта 5 пункта 38 Правил № 75, поскольку

Правила № 75 не содержат информации о том, каким образом извещение должно быть оформлено и в какой части размещено.

При таких обстоятельствах Комиссия Мурманского УФАС России в данной части жалобу Общества признает необоснованной.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 раздела V Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1.

Как было указано ранее, согласно жалобе Общества, в актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение № 2 к конкурсной документации) не отражена следующая обязательная информация:

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания);

Уборочная площадь общих коридоров кв. м;

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м.

Общество указало в дополнениях к жалобе (исх. от 24.01.2018 №28), что в актах информация об уборочной площади технических этажей, чердаков, лифтовых шахт, лифтов, технических подвалов, прямков, бойлерных и крылец не учтены.

например, Заявитель указал, что Организатором конкурса по Лоту 1 в акте не отражена «Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м», а именно: площадь чердака и крыльца.

По Лоту №2 не учтена уборочная площадь технического подвального помещения, прямков, крыльца, теплового узла и электрощитовой, находящихся в доме.

По Лоту №9 не учтена площадь лифтов, лифтовых шахт, технического подвала.

письменным пояснениям Управления, по пункту 16 актов - Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и пункту 17 актов - Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) у Организатора торгов отсутствуют правовые акты о признании помещений непригодными для проживания, поэтому данные пункты не подлежат заполнению.

Управление пояснило, что по пункту 22 актов - Уборочная площадь общих коридоров кв. м и пункту 23 актов - Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м Организатор торгов указал сведения в полном объеме согласно имеющейся

технической документации.

с тем Комиссией Мурманского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» (далее по тексту решения – Правила №491), в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность

измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре (пункт 3 Правил №491).

В силу пункта 4 Правил №491 в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Следовательно, при заполнении акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, при наличии расхождений сведений о составе общего имущества Организатор торгов должен был руководствоваться сведениями, содержащимися в Реестре.

Данные сведения не были представлены антимонопольному органу, Комиссия Мурманского УФАС России считает, что Управление не доказало, что правомерно не отразило в актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (пункты 22 и 23) обязательную информацию.

При таких обстоятельствах Организатор торгов признается нарушившим подпункт 1 пункта 41 раздела V Правил № 75, пункт 4 Правил №491.

В данной части жалоба Общества признается обоснованной.

Согласно пункту 3 пункта 38 раздела IV Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее: 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.

В дополнениях к жалобе (исх. от 24.01.2018 №28) Общество указало, что, например, по лоту №24 в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, количество квартир (жилая площадь) не соответствует данным, указанным в техническом паспорте. В извещении информация об общей площади жилых и нежилых помещений не соответствует данным, отображенным в приложении №2 конкурсной документации (акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме).

По лоту №25 в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, жилая и нежилая площадь не соответствует данным, указанным в техническом паспорте. В извещении информация об общей площади жилых и нежилых помещений не соответствует данным, отображенным в приложении №2 конкурсной документации (акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме).

В ходе заседания технические паспорта по спорным МКД были представлены Комиссии Мурманского УФАС на обозрение, как со стороны Общества, так и со стороны Управления.

Информация, указанная в технических паспортах, действительно, разнится с информацией, указанной в извещении (Раздел 3) конкурсной документации, а также с актами о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Более того, установлено, что технические паспорта по спорным МКД, представленные Заявителем и Организатором торгов, также содержат расхождения.

Как было указано ранее, в силу пункта 4 Правил №491 в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Данные сведения не были представлены антимонопольному органу, Комиссия Мурманского УФАС России пришла к выводу, что Организатор торгов при составлении конкурсной документации нарушил подпункт 3 пункта 38 раздела IV Правил №75 и пункт 4 Правил №491.

В данной части жалоба ООО «Каскад» признается обоснованной.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Каскад» на действия Управления муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г.

Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области на срок 3 года с 01.02.2018 (извещение номер <...> /0107093/01) частично обоснованной.

2. Признать Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск нарушившим подпункт 1 пункта 41 раздела V, подпункт 3 пункта 38 раздела IV Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75; пункт 4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

4. Выдать Управлению муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск предписание об устранении выявленных нарушений.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Мурманского УФАС России: И.Н. Попова

Члены комиссии

Мурманского УФАС России: Н.А. Калитина

Н.М. Фирсова

#### ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 06-12/18-20

31 января 2018 г.

город Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Фирсова Н.М. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления



Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

на основании решения от 31 января 2018 года по делу № 06-12/18-20, принятого по результатам рассмотрения в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» общества с ограниченной ответственностью «Каскад» на действия Управления муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области на срок 3 года с 01.02.2018 (извещение номер <...> /0107093/01) (далее по тексту – Открытый конкурс, торги),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управлению муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск устранить нарушения подпункта 1 пункта 41 раздела V, подпункта 3 пункта 38 раздела IV Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75; пункта 4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, путём возврата заявок участникам Открытого конкурса, внесения изменений в документацию Открытого конкурса либо аннулирования торгов (Открытого конкурса).

Управлению муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск исполнить предписание и в срок по 26 февраля 2018 года представить в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области доказательства исполнения предписания в письменном виде, либо в форме электронного документа (в соответствии с законом об электронной цифровой подписи) на электронный адрес: to51@fas.gov.ru

Предписание может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его выдачи в Арбитражный суд Мурманской области.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьёй 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.

Председатель комиссии

Мурманского УФАС России: И.Н. Попова

Члены комиссии

Мурманского УФАС России: Н.А. Калитина

Н.М. Фирсова