



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 11/18.1/2015

05.03.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ Свердловского УФАС России от 12.01.2015 №2) в составе:

председатель комиссии: Анисимова М.А. - заместитель руководителя Управления;

члены комиссии: Смирнягина Л.В. - начальник отдела контроля органов власти;

Бокша А.А. - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии:

- Отраслевого органа Администрации города Каменска-Уральского по жилищному хозяйству (адрес: 623400, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Ленина, 32, **организатор торгов**), представители Лопарева В.А. (дов. от 04.03.2015 № 213), Кузнецов И.В. (Распоряжение от 13.10.2014 № 120к);

- ООО «Управляющая компания «СТРОЙКОМ» (адрес: 623406, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Исетская, 6, далее - ООО «УК «Стройком», **заявитель жалобы**), представитель Горченко Ю.В. (дов. от 02.02.2015 № 05-15-Д);

- ООО «Уральская жилищная компания» (адрес: 620050, г. Екатеринбург, ул. Техническая, 154, оф.22, лицо, **заинтересованное** в результатах торгов), представители: (дов. от 05.03.2015 б/и),

в присутствии Будалина С.С.,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «УК «Стройком» (вх. № 01-3516 от 25.02.2015) на действия (бездействие) организатора торгов - Отраслевого органа Администрации города Каменска-Уральского по жилищному хозяйству при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 311214/7185026/02 от 31.12.2014 на сайте <http://torgi.gov.ru>) по лоту № 1

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ

управления домом или если принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано, а 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, то в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации установлен правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (в ред. 10.09.2012) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - **Порядок проведения конкурса**).

Таким образом, конкурс по отбору управляющей организации является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалобы на действия его организатора, подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В силу ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом объявлено на официальном сайте торгов в сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>). 31.12.2014 (извещение № 311214/7185026/02).

Как следует из Протокола рассмотрения заявок от 13.02.2015, на участие в Конкурсе поступили заявки от ООО «Уральская жилищная компания» и ООО «УК «Стройком».

Согласно информации на официальном сайте торгов, Протокол оценки и сопоставления заявок от 16.02.2015, размещен на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 17.02.2015.

Как следует из Протокола оценки и сопоставления заявок от 16.02.2015, победителем Конкурса признано ООО «Уральская жилищная компания».

Жалоба ООО «УК «Стройком» поступила в антимонопольный орган 25.02.2015, т.е., в пределах срока, установленного на обжалование (десять дней со дня размещения результатов в сети «Интернет»), следовательно, подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и заявитель жалобы уведомлены 26.02.2015 (исх. № 2337), а также публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на сайте Свердловского УФАС России (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>) и на официальном сайте торгов (<http://torgi.gov.ru>).

Представитель ООО «УК «Стройком» в заседании комиссии заявил об отказе от части требований, содержащихся в жалобе (вх. № 01-3516 от 25.02.2015) и настаивал на наличии в действиях организатора торгов нижеследующих нарушений:

1) В приложении № 4 к Конкурсной документации на открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, в столбце 4 (Стоимость на 1 кв. метр общей площади), не определена стоимость каждой работы и услуги (руб. в месяц), что нарушает требование подп.4 п. 41 Порядка проведения конкурса и в последствии, по мнению заявителя, приведет к несоблюдению требований п. 83 Порядка проведения конкурса.

2) В извещении о проведении Конкурса, опубликованном на официальном сайте, срок проведения работ и оказания услуг указан - 1 год, а в Конкурсной документации (в Информационной карте) и договоре управления многоквартирным домом (Приложение № 6 к Конкурсной документации) указан срок - 3 года.

3) Срок предоставления обеспечения исполнения обязательств, в соответствии с Информационной картой Конкурса - десять рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, однако, далее написано, что обеспечение исполнения обязательств представляется до 26.02.2015. Поскольку протокол Конкурса утвержден 16.02.2015, то фактически, срок представления обеспечения сокращен до 8 рабочих дней.

4) Текст протокола Конкурса от 16.02.2015 полученный ООО «УК «Стройком» от организатора конкурса, текстовым содержанием отличается от протокола конкурса по отбору управляющей компании от 16.02.2015 размещенном организатором конкурса на официальном сайте торгов.

5) В Конкурсной документации не определен порядок контроля за исполнением управляющей организацией обязательных работ и услуг, а так же вновь предложенных участником конкурса дополнительных работ и услуг, что нарушает подп. 3 п. 41 Порядка проведения конкурса.

Основываясь на вышеизложенном, заявитель просит признать жалобу обоснованной и отменить результаты Конкурса.

Организатор конкурса сообщил, что в соответствии с п. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, заключение договора с победителем Конкурса приостановлено до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

Вместе с тем, организатор конкурса с доводами жалобы не согласен и считает их необоснованными.

Относительно доводов о неопределении стоимости каждой работы и услуги на момент проведения Конкурса организатор конкурса пояснил, что перечень обязательных работ и услуг был сформирован исходя из технических характеристик многоквартирного дома в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Стоимость каждой работы не определена, но была произведена «разбивка» структуры платы за содержание и ремонт государственного и муниципального

жилищного фонда домов коридорного (секционного) типа, а именно:

- техническое обслуживание здания - 13,85 руб.;

- работы и услуги по содержанию и иного имущества в многоквартирном доме - 1,91руб.;

- работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом - 3,18 руб.;

- работы по обеспечению сбора, вывоза бытовых отходов - 2,19 руб.;

- управление многоквартирным домом - 3,94 руб.;

Общая стоимость обязательных работ и услуг составляет 25,07 руб.

Несоответствие сроков в Извещении и Информационной карте срокам, установленным в Конкурсной документации, организатор конкурса объяснил техническими ошибками при размещении информации на официальном сайте в сети «Интернет».

Данный факт признал специалист Отраслевого органа Администрации города по жилищному хозяйству, размещавший Конкурсную документацию на официальном сайте торгов. Копии объяснений специалиста представлены Комиссии антимонопольного органа.

По мнению организатора конкурса, при обнаружении данных противоречий заинтересованные лица могли направить письменный запрос о разъяснении Конкурсной документации, однако подобных запросов в адрес отраслевого органа Администрации города по жилищному хозяйству не поступало.

Учитывая вышеизложенное, организатор конкурса просит признать жалобу необоснованной.

Рассматривая жалобу, Комиссия пришла к следующим выводам:

Извещением от 31.12.2014 № 311214/7185026/02 на сайте <http://torgi.gov.ru> Отраслевым органом Администрации города Каменска-Уральского по жилищному хозяйству объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, бульвар Парижской Коммуны, 39, ул. Лермонтова, 133 «А» (Конкурс).

Конкурс объявлен в соответствии с Приказом Отраслевого органа Администрации города по жилищному хозяйству от 24.12.2014 № 9.

Персональный состав конкурсной комиссии и порядок ее работы утверждены Распоряжением Отраслевого органа Администрации города по жилищному хозяйству от 24.12.2014 №42.

Конкурсная документация утверждена Начальником отраслевого органа Администрации города Каменска-Уральского по жилищному хозяйству 30.12.2014.

В Извещении от 31.12.2014 № 311214/7185026/02 указано, что срок выполнения работ составляет один календарный год. При этом в Информационной карте Конкурса указано, что договор управления многоквартирным домом заключается на 3 года.

Комиссия антимонопольного органа отмечает, что данное разночтение не повлияло на результаты Конкурса.

Кроме того, п. 38 Порядка проведения конкурса, определяющий перечень сведений, публикуемых в извещении о проведении конкурса, не обязывает публиковать информацию о сроке заключения договора, следовательно, заинтересованным лицам, надлежит руководствоваться положениями Конкурсной документации, в том числе, Информационной картой конкурса.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, приведен в Приложении № 4 к Конкурсной документации.

Исследовав Приложение № 4 к Конкурсной документации, комиссия антимонопольного органа установила, что в нем не определена расчетная стоимость каждой из обязательных работ и услуг, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290), как этого требует подп. 4 п. 41 Порядка проведения конкурса.

По мнению комиссии антимонопольного органа, данное нарушение существенно. Оно могло повлиять на решение неопределенного круга лиц о принятии участия в Конкурсе и ограничить конкуренцию.

Согласно Информационной карте Конкурса обеспечение исполнения обязательств установлено в размере 171401,32 руб. При этом указано, что победитель конкурса «в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса обеспечение исполнения обязательств до 26.02.2015».

Между тем, в п. 90 Порядка проведения конкурса установлено, что победитель конкурса в течение десяти рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

Поскольку протокол Конкурса утвержден 16.02.2015, то срок представления обеспечения сокращается до 8 рабочих дней.

Комиссия антимонопольного органа отмечает, что данное обстоятельство не повлияло на результаты Конкурса.

Согласно Информационной карте, организатор конкурса установил следующее условие: «В целях контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

За пятнадцать дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом управляющая организация обязана ознакомить собственников помещений с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями».

Комиссия антимонопольного органа отмечает, что вышеприведенный текст повторяет подп. 14 п. 41 Порядка проведения конкурса, которым установлено требование о включении в Конкурсную документацию форм и способов осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом.

В проекте договора управления многоквартирным домом (Приложение № 5 к Конкурсной документации), отсутствуют условия, предусматривающие формы и способы контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом.

Между тем, в соответствии с п. 4 ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Примерный перечень условий о порядке осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления, рекомендован п. 18 Приказа Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», который включает:

а) получение от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома (с указанием периодичности и формы получения такой информации);

б) участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

в) личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

Таким образом, формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, организатором конкурса не определены, в Конкурсной документации не содержится, что нарушает подп. 14 п. 41 Порядка проведения конкурса.

Заслушав доводы сторон, исследовав представленные документы, в том числе объяснения лица, ответственного за размещение информации на официальном сайте торгов, комиссия антимонопольного органа считает, что имеются достаточные основания для признания торгов недействительными.

В соответствии с ч. 3.1. ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если

жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 указанного Федерального закона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «Управляющая компания «СТРОЙКОМ» признать обоснованной.

2. Признать организатора Конкурса - Отраслевой орган Администрации города Каменска-Уральского по жилищному хозяйству нарушившим:

- подп. 4 п. 41 Порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, в ред. 10.09.2012), что выразилось в неопределении расчетной стоимости каждой из обязательных работ и услуг, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- подп. 14 п. 41 Порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, в ред. 10.09.2012), что выразилось в неопределении форм и способов осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом.

3. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства.

Председатель комиссии



М.А. Анисимова

Члены комиссии:



Л.В. Смирнягина



А.А. Бокша

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



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРЕДПИСАНИЕ по жалобе № 11/18.1-2015

05 марта 2015 года

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 12.01.2015 № 2) в составе:

председатель Комиссии Анисимова М.А. - заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: Смирнягина Л.В. - начальник отдела контроля органов власти;

Бокша А.А. - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) на основании своего Решения от 05.03.2015 по жалобе № 11/18.1-2015 о нарушении Отраслевым органом Администрации города Каменска-Уральского (адрес: 623400, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Ленина, 32, организатор торгов) подп. 4 и подп. 14 п. 41 Порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, в ред. 10.09.2012) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 311214/7185026/02 от 31.12.2014 на сайте <http://torgi.gov.ru>) по лоту № 1,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Отраслевому органу Администрации города Каменска-Уральского (организатор торгов) в течение трех дней с момента размещения на сайте <http://sverdlovsk.fas.gov.ru> Решения по жалобе № 11/18.1-2015 и настоящего Предписания, аннулировать торги в форме конкурса по лоту № 1, по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 311214/7185026/02 от 31.12.2014 на сайте <http://torgi.gov.ru>).

2. О выполнении настоящего Предписания информировать Свердловское УФАС России в течение 5 дней с момента исполнения предписания.


М.А. Анисимова


Л.В. Смирнягина

А.А. Бокша

Предписание может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его выдачи
в арбитражный суд.