



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 119/18.1-2015

20.08.2015

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: М.А. Анисимова - заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: <.....> - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<.....> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<.....> - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии представителей:

организатора торгов – Администрация Железнодорожного района города Екатеринбурга – <.....>, <.....>, <.....>;

заявителя – ООО «Управляющая жилищная компания» - <.....>;

рассмотрев в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Уральская жилищная компания» (вх. № 01-17915 от 17.08.2015) на действие (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Железнодорожного района города Екатеринбурга, совершенные при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пехотинцев, д. 3 корп. 4 (Лот № 1), извещение № 100715/3104074/01,

УСТАНОВИЛА:

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны уведомлены посредством электронной почты, в том числе публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте торгов, а также сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru>, <http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы назначено на 11 час. 00 мин 20.08.2015.

Заявитель в жалобе (вх. № 01-17915 от 17.08.2015) указал следующее:

Администрацией Железнодорожного района города Екатеринбурга 13.08.2015 был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пехотинцев, д. 3 корп. 4 (далее - Конкурс).

Конкурс проводился в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ, и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила № 75), утвержденных Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006 (в ред. Постановления Правительства РФ от 04.03.2015 № 191).

Заявитель считает, что организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства, а именно:

ООО «УК Гранит» не обеспечило явку представителя для участия в конкурсе. Для участия в конкурсе две организации, признанные участниками конкурса, направили своих представителей – ООО «Уральская жилищная компания», ООО УК «Майская».

Согласно п. 74 Правил № 75 организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей.

В соответствии с п. 77 Правил № 75 участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

ООО «Уральская жилищная компания» является единственным участником конкурса, который через своего представителя в процессе проведения конкурса представило предложение по стоимости и перечень дополнительных работ и услуг.

Согласно Протоколу № 3 от 13.08.2015 победителем конкурса признано ООО «Управляющая компания «Гранит», которое не обеспечило явку своего представителя на конкурс и представившую перечень дополнительных работ и услуг в заявке.

Заявитель требует аннулировать Протокол № 3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе от 13.08.2015.

Организатор торгов (Администрация Железнодорожного района города Екатеринбурга) считает жалобу ООО «Управляющая жилищная компания» необоснованной по следующим основаниям:

Организатором торгов утверждена конкурсная документация, в которой содержится перечень дополнительных видов работ и услуг, максимальная стоимость которого составляет 10 (десять) руб. 10 коп.

Победителем конкурса признан участник конкурса ООО УК «Гранит». Последнее предложение максимальной стоимости работ и услуг, сделанная участником конкурса ООО УК «Гранит» - 10 (десять) руб. 10 коп.

От ООО УК «Майская» предложение по стоимости дополнительных работ и услуг не поступало.

ООО «Уральская жилищная компания» при проведении конкурса устно, без обоснований и расчетов предложило стоимость дополнительных работ и услуг в размере 12 (двенадцать) рублей 00 коп.

В связи с тем, что предложение по стоимости дополнительных работ и услуг ООО «Управляющая жилищная компания» не соответствует конкурсной документации, оно оставлено без рассмотрения.

Троекратного объявления наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг не потребовалось, так как только один участник сделал предложение в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы организатора торгов, Комиссия Свердловского УФАС России 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.

Конкурс по отбору управляющей организации является обязательным в силу ст. 161 Жилищного кодекса РФ, следовательно, жалобы на нарушение процедуры его проведения, подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Администрацией Железнодорожного района города Екатеринбурга 07.07.2015 утверждена конкурсная документация и объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пехотинцев, д. 3 корп. 4 (Лот № 1), извещение на сайте <http://www.torgi.gov.ru> № 100715/3104074/01.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, 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.

Подано пять заявок на участие в данном конкурсе: ООО УК «Гранит», ООО УК «Народная», ООО УК «Майская», ООО УК «Созвездие-Север», ООО «Уральская жилищная компания». К участию в конкурсе допущено три участника: ООО УК «Гранит», ООО УК «Майская», ООО «Уральская жилищная компания».

В соответствии с Протоколом № 3 от 13.08.2015, победителем конкурса признан ООО УК «Гранит»

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации установлен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75).

В целях настоящих Правил № 75 под "предметом конкурса" понимается - право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса.

В соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2). В [договоре управления многоквартирным домом](#) должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления (ч. 3).

Часть 2 ст. 154 Жилищного кодекса устанавливает, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

В соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416) (далее - Постановление № 416) управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального [перечня](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее - минимальный перечень).

В соответствии с пп. 4 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в [минимальном перечне](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно [приложению № 2](#). При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Минимальный перечень согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 включает в себя:

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов;

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290) предусматривают, что перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный [перечень](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией (пп. б п. 2).

В соответствии с Постановлением № 416 под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных [статьей 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме (п. 2). При этом управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением в том числе следующих стандартов (п. 4):

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального [перечня](#) перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и

(или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В Правилах № 75 под «конкурсом» понимается - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс. При этом "размером платы за содержание и ремонт жилого помещения" является 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.

Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (п. 80).

В случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов (п. 59).

В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса (п. 73).

В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка, она рассматривается в порядке, установленном [разделом VII](#) настоящих Правил (п. 58).

В случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом (п. 71).

В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса (п. 74).

Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 75). В случае если после троекратного объявления в соответствии с [пунктом 75](#) настоящих Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса (п. 81).

Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной [подпунктом 4\(1\) пункта 41](#) настоящих Правил (п. 76).

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), 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 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 (пп. 4(1) п. 41).

Указанный в [пункте 76](#) настоящих Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг (п. 77).

В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (п. 78).

Участие в конкурсе для претендентов, допущенных до участия является правом, а не обязанностью. Организатором торгов выполнены все обязанности по обеспечению участникам конкурса возможности принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей.

Администрацией Железнодорожного района города Екатеринбурга в конкурсной документации установлен перечень дополнительных работ и услуг, максимальная стоимость которого составляет 10 (десять) руб. 10 коп.

Во время проведения конкурса ООО «Управляющая жилищная компания» устно представило предложение о дополнительных работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме стоимостью 12 (двенадцать) руб. 00 коп.

При этом не представило обоснований своих расчетов, из чего нельзя сделать вывод о том, на основании чего была увеличена стоимость дополнительных работ и услуг. Вместе с тем, предложенная ООО «Управляющая жилищная компания» стоимость дополнительных работ и услуг превышает максимальную стоимость в 10 (десять) руб. 10 коп, что не соответствует конкурсной документации.

Таким образом, Администрацией Железнодорожного района города Екатеринбурга правомерно отказано в принятии дополнительных работ и услуг от ООО «Управляющая жилищная компания», в связи с несоответствием их предложения конкурсной документации.

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

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

РЕШИЛА:

Жалобу ООО «Управляющая жилищная компания» признать необоснованной.

Председатель Комиссии

М.А. Анисимова

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