

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 10447
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 21.08.2014

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Заместитель председателя Комиссии (ведущий заседание Комиссии):

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Чернышенко Е.А. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Стрельников Д.Ю. – начальник отдела контроля за рекламной деятельностью Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Регион-М» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Железнодорожный (далее – Организатор торгов), при организации и проведении конкурса на право управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 020714/3021619/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности № исх.2161 от 20.08.2014, <...>; от ООО «Регион-М» – <...>, по доверенности от 12.08.2014 № 2/14, <...>, по доверенности от 04.08.2014 № 2/14, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 20.08.2014 по 21.08.2014,

УСТАНОВИЛА:

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

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов в извещении о проведении Конкурса не указал размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, что нарушает подпункт 5 пункта 38 Правил.

2. Размер обеспечения исполнения обязательств, указанный в Конкурсной документации превышает $\frac{3}{4}$ цены договора управления многоквартирным домом, что нарушает пункт 42 Правил.

3. В извещении о проведении Конкурса указан дополнительный взнос за капитальный ремонт, при этом не указано, входит ли указанный взнос в стоимость контракта.

4. Форма акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса, в Конкурсной документации не соответствует форме акта, согласно [приложению № 1 к Правилам](#). В акте отсутствует информация о техническом состоянии многоквартирного дома и площади земельного участка.

5. В перечне обязательных работ и услуг, указанном в Конкурсной документации, частично не указаны периодичность выполнения работ и стоимость выполнения этих работ.

6. В извещении и Конкурсной документации отсутствует информация о площади земельных участков, но при этом в перечне обязательных работ присутствуют работы по уборке земельных участков.

7. В Конкурсной документации и в извещении указаны разные суммы размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

8. Организатором торгов в Конкурсной документации указан срок для направления победителю Конкурса договоров управления многоквартирным домом по результатам Конкурса в рабочих днях, а не в календарных.

9. Организатор торгов в нарушение требований Правил потребовал от участников Конкурса наличия в составе заявки предложений по дополнительным работам и услугам с указанием их стоимости.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Извещение о проведении Конкурса содержит информацию о размере платы за содержание и ремонт общей площади жилого помещения.

2. Размер обеспечения исполнения обязательств, указанный в Конкурсной документации рассчитан по формуле, указанной в пункте 42 Правил, утвержден председателем Конкурсной комиссии и составляет $\frac{1}{2}$ стоимости договора управления многоквартирным домом.

3. Указание в извещении о проведении Конкурса дополнительного взноса на капитальный ремонт основано на требованиях Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указан в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. В Конкурсной документации указана периодичность выполнения обязательных работ и услуг. Стоимость этих работ не указана, так как невозможно определить стоимость каждой работы и услуги.

6. Площадь земельного участка не указана, так как на момент утверждения Конкурсной документации кадастровый учет земельного участка не был произведен.

7. Сумма обеспечения заявки в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации указана одинаковая и составляет 70000 (Семьдесят тысяч) рублей.

8. Указание срока направления проекта договора победителю в рабочих днях допустимо.

9. Конкурсная документация содержит требование о представлении в составе заявки на участие в торгах перечня дополнительных работ и услуг, но не содержит основания для отказа в допуске к участию в Конкурсе по причине непредставления такого перечня.

Относительно доводов жалобы Комиссией Московского областного УФАС России установлено следующее.

1. Согласно пункту 2 Правил, 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. м общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктом 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.

В извещении о проведении Конкурса указано, что размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, включенными в лот, соответствует размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории города Железнодорожного Московской области и составляет 37,17 руб./кв. м в месяц с учетом НДС.

Довод заявителя не обоснован.

2. 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.

Комиссией рассмотрены Конкурсная документация и извещение о проведении Конкурса, а также расчет размера обеспечения обязательств по договору управления многоквартирным домом, представленный Организатором торгов.

Размер обеспечения обязательств, указанный в Конкурсной документации, не нарушает требований пункта 42 Правил.

Заявителем аргументированных доводов и документальных подтверждений нарушения порядка расчета размера обеспечения исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом не представлено.

Довод заявителя не обоснован.

3. Требования к информационному содержанию извещения о проведении Конкурса указаны в главе 4 Правил.

Обязанность указывать размер взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на Организатора торгов не возложена.

Добровольное указание в извещении о проведении Конкурса дополнительной информации не может являться нарушением требований Правил, а доводы заявителя о возложении не предусмотренных законом обязательств на жителей многоквартирного дома не относятся к порядку организации и проведения торгов.

Довод заявителя не обоснован.

4. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, Конкурсная документация включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам (акт о состоянии общего имущества в многоквартирном доме).

Комиссией рассмотрена Конкурсная документация.

Имеющийся в Конкурсной документации акт о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, приложенный к Конкурсной документации, не соответствует утвержденной Правилами форме, в том числе не содержит всей обязательной для отражения информации.

Довод заявителя обоснован.

5. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил, в Конкурсной документации указывается перечень обязательных работ и услуг, их периодичность и стоимость.

Комиссией рассмотрена Конкурсная документация.

В перечне обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме отсутствует стоимость таких работ и, в части, их периодичность.

Довод заявителя обоснован.

6. В извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации отсутствует информация о наличии и площади земельных участков, расположенных под многоквартирным домом, что нарушает требования пунктов 31 и 41 Правил.

Довод заявителя обоснован.

7. В извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации указаны идентичные суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе – 70 000 рублей.

Довод заявителя не обоснован.

8. Согласно пункту 91 Правил, победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно Конкурсной документации срок направления договора управления многоквартирным домом составляет 20 рабочих дней, что превышает срок, определенный Правилами.

Довод заявителя обоснован.

9. Согласно подпункту 1 пункта 15 Конкурсной документации, в составе заявки на участие в Конкурсе необходимо представить перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Пунктом 53 Правил определен перечень документов, обязательных к представлению в составе заявки на участие в торгах.

В силу пункта 54 Правил, перечень является закрытым.

Требование о предоставлении в составе заявки перечня дополнительных работ и услуг со стороны Организатора торгов не соответствует требованиям Правил.

Довод заявителя обоснован.

Комиссией, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрены иные обстоятельства организации и проведения Конкурса.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Конкурсе, ООО «Регион-М» не допущено к участию в Конкурсе, в связи с предоставлением утвержденного бухгалтерского баланса за подписью лица, полномочия которого не подтверждены.

Правила не устанавливают особых требований к порядку представления бухгалтерского баланса, за исключением требования о том, что такой документ должен быть утвержден надлежащим образом.

Документальных подтверждений несоответствия бухгалтерского баланса требованиям закона, либо иных оснований для отказа ООО «Регион-М» в допуске на участие в Конкурсе, Организатором торгов не представлено.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Регион-М» на действия Организатора торгов обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Ведущий заседание –

заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

Е.А. Чернышенко

Д.Ю. Стрельников

А.А. Мантиков

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.