

Резолютивная часть решения оглашена «15» декабря 2015 года
В полном объеме решение изготовлено «31» декабря 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

Комиссии: «<...>» - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: «<...>» - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

«<...>» - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 81-07/15, возбужденное по признакам нарушения

Администрацией Аргаяшского сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация) части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило заявление

физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия

Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: с. Аргаяш, ул. 8 Марта, 28, 30, 32, 34, 36, 44, ул. Ленина, 5, 13, 13а, 13б, 18, 20, 27, 29, 31, 33, 35, 37а, 37б, 39, 41, 48, ул. Новая, 1, 10, 12, 16а, 20, ул. Черняховского, 13, 16, 18, ул. Чкаловская, 16, 18, 18а, ул. Северная, 3, 5, ул. Пушкина 8а, 10, 19, 21, ул. Фрунзе, 45, ул. Октябрьская, 8, 14, 16, 25, 27, 29, ул. Механизаторов, 1, 2, ул. Республиканская, 4, ул. Гагарина, 10, 78, пл. СПТУ, 1 (далее – Многоквартирные дома, МКД) в соответствии с Постановлением Администрации № 182 от 24.12.2013 по извещению № 260314/5136070/01 (далее – Извещение).

Заявителем указано, что в нарушение требований действующего

законодательства Администрацией при организации и проведении Конкурса:

- не произведен осмотр здания и инженерных систем по оценке технического состояния общего имущества;
- не определен состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
- не определен перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013;
- в нарушение Правил содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006, в проекте договора управления многоквартирным домом отсутствуют, в том числе услуги по вывозу твердых бытовых отходов, работы по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных сетей, в частности газоснабжения;
- не определен срок заключения договора;
- не определен срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договор управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение

исполнения обязательств, а также не подтверждено представление победителем обеспечения исполнения обязательств и его размер;

- в нарушение статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в проекте договора управления многоквартирным домом не определена стоимость предоставляемых коммунальных услуг;
- не представлена техническая документация на многоквартирный дом, что препятствует исполнению надлежащим образом Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Вертикаль» (далее – ООО УК «Вертикаль», Общество) обязательств по управлению многоквартирным домом.

В результате указанных неправомерных действий Администрации собственники Многоквартирных домов заключили договоры управления, не соответствующие требованиям действующего законодательства, и несут дополнительные расходы на содержание и ремонт Многоквартирных домов. Так на основании решения Главы Аргаяшского сельского поселения № 12 от 20.03.2014 Обществом взимается с собственников помещений в многоквартирных домах помимо оплаты за содержание и ремонт жилого помещения в размере 9.70 руб. за 1 кв.м/мес., оплата за обслуживание внутридомовых систем газоснабжения и вывоз твердых бытовых отходов в размере 0,21 руб. и 0,61 руб. за 1 кв.м. общей площади жилья в месяц.

Договор управления многоквартирным домом по адресу: с. Аргаяш, ул. Ленина, 41 по результатам Конкурса собственниками жилых помещений в указанном многоквартирном доме не заключался, в связи с чем Обществом неправомерно взимается плата за содержание и ремонт жилого помещения и Администрация обязана провести конкурс по управлению данным многоквартирным домом.

Администрацией представлены письменные пояснения (вх. № 8199 от 16.06.2015, № 16570 от 05.11.2015) и на заседании Комиссии указано следующее.

Ранее управление Многоквартирными домами осуществлялось ООО Управляющая компания «СПЦ-Оптимус» (далее – ООО УК «СПЦ-Оптимус») на основании договоров управления сроком действия до 01.02.2014. В соответствии с частью 6 статьи 161 ЖК РФ в ноябре 2013 года Администрацией обеспечен созыв собраний собственников помещений в Многоквартирных домах посредством приглашения их представителей и размещения на подъездах объявлений о необходимости проведения общих собраний в целях выбора способа управления МКД. Собственниками помещений в Многоквартирных домах общие собрания не проводились, выбор способа управления МКД не осуществлялся.

Администрацией Постановлением № 182 от 24.12.2013 принято решение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами в связи окончанием 01.02.2014 срока действия договора управления многоквартирными домами с УК СПЦ «Оптимус», а также утверждена конкурсная документация (далее – Конкурсная документация). 30.12.2013, то есть до истечения срока действия договоров управления МКД, заключенных с ООО УК «СПЦ-Оптимус», Администрацией объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, который на основании протокола конкурсной комиссии от 03.02.2014 № 1 признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок на участие в конкурсе.

В целях недопущения прекращения управления Многоквартирными домами 31.01.2014 Советом депутатов Аргаяшского сельского поселения Аргаяшского муниципального района принято решение о согласовании временного продления срока договора управления МКД с ООО УК «СПЦ-Оптимус», которое опубликовано

в газете «Восход» от 04.02.2014 № 7.

10.02.2014 Администрацией объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, который на основании протокола конкурсной комиссии от 12.03.2014 № 2 признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок на участие в конкурсе.

24.03.2014 Администрацией объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами, по результатам проведения которого на основании протокола конкурсной комиссии от 21.04.2014 № 2 в соответствии с пунктом 71 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), принято решение в связи с признанием только одного претендента участником конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передать ему проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. Итоговый протокол № 3 от 21.04.2014 Конкурса и публичный договор управления Многоквартирными домами опубликованы в газете «Восход» от 29.04.2014 № 30. В размещенном 26.03.2014 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru Извещении отсутствуют сведения о площади жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования ввиду отсутствия технических паспортов на все МКД.

Земельные участки под МКД не сформированы, на кадастровый учет не поставлены.

Сведения об объеме и количестве обязательных работ в Извещении не указаны, так как данные сведения отражены в договоре управления Многоквартирными домами, опубликованном в газете «Восход» от 29.04.2014 № 30.

Сведения о размере обеспечения заявки на участие в Конкурсе, о месте, порядке и сроке подачи заявок на участие в Конкурсе в Извещении отсутствуют, поскольку данные сведения указаны в Конкурсной документации.

Приложение № 1 к Конкурсной документации содержит сведения об актах состояния общего имущества МКД, приложение № 5 – форму заявки на участие в Конкурсе.

Состояние общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме по адресу: с. Аргаяш, ул. Ленина, 41 Администрацией определялось в ходе осмотра МКД, что подтверждается графиком осмотра и Актом от 18.01.2014.

Срок, в течение которого победитель должен предоставить обеспечение исполнения обязательств по договору управления, должен соответствовать пункту 13 Конкурсной документации, содержание которого не соответствует пункту 90 Правил ввиду не указания необходимости представления участником Конкурса обеспечения исполнения обязательств с подписанным им проектом договора управления.

Требование о представлении выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ) для юридического лица, выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (далее – ЕГРИП) для индивидуального предпринимателя, выданной налоговым органом не более, чем за 30 дней до даты подачи заявки на участие в торгах, в Конкурсной документации установлено ошибочно.

Требование о внесении суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе в размере 363075 руб., то есть превышающем в 12 раз размер, предусмотренный пунктом 14 Правил, установлено в Извещении ввиду допущенной арифметической

ошибки.

ООО УК «Вертикаль» с подписанным им проектом договора управления обеспечение исполнения обязательств не представило ввиду отсутствия у Общества денежных средств. Вместе с тем, Общество обязалось представить обеспечение исполнения обязательств после поступления необходимых денежных средств на счет ООО УК «Вертикаль».

ООО УК «Вертикаль», привлеченное к рассмотрению дела в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, представлены письменные пояснения (вх. № 14073 от 18.09.2015, № 16446 от 02.11.2015) и на заседании Комиссии указано следующее.

Обществом принято участие в Конкурсе. По результатам Конкурса Обществом заключены договоры управления МКД на тех условиях и в той форме, которые установлены организатором торгов.

Поскольку в заключаемом по результатам Конкурса договоре управления МКД отсутствуют условия о сроке представления и размере обеспечения исполнения обязательств по договорам управления Многоквартирными домами, ООО УК «Вертикаль» 14.11.2015 направлены в банк документы на предоставление банковской гарантии для обеспечения исполнения обязательств по договору управления Многоквартирными домами.

Письменных требований о представлении обеспечения исполнения обязательств по договорам управления МКД Администрация в адрес Общества не направляла. Постановлением Государственного комитета «Единый тарифный орган Челябинской области» от 11.10.2012 № 34/51 согласованы на 2013 год для жителей Аргаяшского сельского поселения Аргаяшского муниципального района составляющие за жилое помещение. Приложением к указанному постановлению установлен на 2013 год (в последующем с учетом индексирования на 2014 и 2015 годы) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения без учета затрат на капитальный ремонт, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание внутридомового газового оборудования.

Выставление платы за указанные услуги Обществом осуществляется на основании указанного нормативного акта.

Обществом по результатам Конкурса заключены договоры управления Многоквартирными домами

Собственники жилых помещений (4 квартиры) в жилом доме по адресу: с. Аргаяш, ул. Ленина, 41 договор управления многоквартирным домом по результатам Конкурса не подписали, поскольку направленные собственникам указанного дома для подписания экземпляры договоров в адрес Общества не поступили.

Публичный договор на оказание услуг по управлению МКД опубликован в газете «Восход» № 30/9483 от 25.04.2014.

С 01.05.2014 Общество фактически осуществляет управление МКД.

30.05.2014 Заявителем проведено общее собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: с. Аргаяш, ул. Ленина, 41, на котором выбран способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление собственниками. Учитывая, что в течение года до дня проведения Конкурса собственниками указанного дома не выбран способ управления, проведение указанного общего собрания собственников не соответствует части 4 статьи 161 ЖК РФ.

10.06.2014 в адрес Общества Заявителем направлен протокол от 06.06.2014 общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: с. Аргаяш, ул. Ленина, 41.

26.05.2015 Заявителем повторно в адрес Общества направлен протокол общего

собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: с. Аргаяш, ул. Ленина, 41 о выборе непосредственного способа управления, который письмом (исх. № 227/15 от 07.04.2015) возвращен Заявителю ввиду его оформления ненадлежащим способом и не имеющим юридической силы.

Вместе с тем, решением мирового судьи судебного участка № 1 от 31.10.2014 по делу 2-11181/14 по исковому заявлению Общества о взыскании с Заявителя задолженности по оплате содержания и ремонта жилого помещения без учета затрат на капитальный ремонт, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживания внутридомового газового оборудования дана оценка доводам Заявителя о нарушении порядка организации и проведения Конкурса, а также правомерности управления Обществом МКД, в том числе многоквартирным домом по адресу: с. Аргаяш, ул. Ленина, 41. Апелляционным определением от 05.02.2015 по делу № 11-28/2015 решение мирового судьи судебного участка № 1 от 31.10.2014 по делу 2-11181/14 оставлено без изменений.

В силу положений ЖК РФ договор управления многоквартирным домом по адресу: с. Аргаяш, ул. Ленина, 41 считается заключенным, о чем указано в представленных Обществом в материалы дела судебных актах.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно части 4 статьи 161 ЖК 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.

Частью 6 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия заключенного по результатам конкурса договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ.

Администрацией Постановлением № 182 от 24.12.2013 принято решение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами в связи окончанием 01.02.2014 срока действия договора управления многоквартирными домами с ООО УК «СПЦ-Оптимус», а также утверждена Конкурсная документация.

Администрацией в материалы дела представлены:

- протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по адресу: с. Аргаяш, ул. Механизаторов, 3, ул. Октябрьская, 4, 10, 25, 27, ул. Северная, 5а, ул. Республиканская, 6, 8, ул. Ленина, 33, пл. СПТУ, 1, свидетельствующие о принятии органом местного самоуправления мер по созыву общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах;
- извещения от 30.12.2013, 10.02.2014, 24.03.2014 о проведении конкурсов по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами.

На основании вышеизложенного, в бездействии Администрации по исполнению возложенных на нее жилищным законодательством функций по организации

собрания собственников помещений в Многоквартирных домах в сроки, установленные частью 6 статьи 161 ЖК РФ, а также по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации в сроки, предусмотренные частью 4 статьи 161 ЖК РФ, не усматривается нарушение антимонопольного законодательства, в связи с чем Комиссия считает возможным по указанному факту прекратить рассмотрение дела в отношении Администрации по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами. Требования к извещению о проведении Конкурса установлены пунктом 38 Правил. В нарушение пункта 38 Правил Извещение, размещенное на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, не содержит сведений:

- о характеристиках объекта конкурса, в том числе: площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серии и типа постройки, а также кадастровом номере (при его наличии) и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (подпункт 3);
- об объеме и количестве обязательных работ и услуг (подпункт 5);
- о месте, порядке и сроке подачи заявок на участие в конкурсе, установленные в соответствии с пунктом 52 Правил (подпункт 8);
- о размере обеспечения заявки на участие в конкурсе (подпункт 11).

В пункте 2 Конкурсной документации указано, что акты о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса, представлены в приложении № 1 к Конкурсной документации. В пункте 9.1 Конкурсной документации указано, что форма заявки на участие в Конкурсе представлена в приложении № 5.

Вместе с тем, Конкурсная документация, размещенная на официальном сайте торгов, приложение № 1 – акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, приложение № 5 – форма заявки на участие в Конкурсе, не содержит.

В нарушение пункта 41 Правил Конкурсная документация не содержит актов состояния (подпункт 1), реквизитов банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе (подпункт 2), формы заявки на участие в конкурсе (подпункт 8), срока, в течение которого победитель должен предоставить обеспечение исполнения обязательств по договору управления (подпункт 9).

Кроме того, в пункте 3 Конкурсной документации указано, что Конкурс проводится без обеспечения конкурсной заявки.

Действия Администрации по не указанию обязательных сведений в Извещении о проведении Конкурса, предусмотренных пунктом 38 Правил, в Конкурсной документации, предусмотренных пунктом 41 Правил, привели или могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов ввиду невозможности претендентов на участие в торгах определить порядок подачи заявок на участие в Конкурсе, подготовить заявку в соответствии с требованиями организатора торгов, и отказу в допуске к участию по данному основанию, а также к созданию преимущественных условий участия в Конкурсе путем доступа к информации, что противоречит подпункту 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Требования к заявке на участие в конкурсе по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом установлены, в том числе пунктом 53 Правил.

Согласно пункту 54 Правил требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил, не допускается.

Согласно подпункту 1 пункта 9.2.3 Конкурсной документации Выписка из ЕГРЮЛ (для юридического лица), выписка из ЕГРИП (для индивидуального предпринимателя) представляется в оригинале или в копии. Копия должна быть заверенной налоговым органом, предоставившим выписку, или нотариально. Дата выдачи выписки налоговым органом должна предшествовать дате подачи заявки не более, чем на 30 дней. Претендент указывает в заявке наименование представленного документа (если представляется копия, то указывается слово «заверенная ... копия»), а также дату его выдачи и орган, выдавший выписку. Обязательному указанию подлежит количество листов, на которых представлен документ.

Правила не предусматривают требования о представлении в составе заявки на участие в Конкурсе выписки, выданной налоговым органом не более чем за 30 дней до даты подачи заявки на участие в конкурсе.

Кроме того, в соответствии с требованиями, установленными подпунктом 1 пункта 53 Правил, заявка на участие в торгах должна содержать оригинал выписки из ЕГРЮЛ.

Установление Администрацией требования о представлении выписки из ЕГРЮЛ, выданной налоговым органом не более, чем за 30 дней до даты подачи заявки на участие в торгах, не соответствует Правилам и может привести к безосновательному ограничению количества участников Конкурса в связи с отклонением заявок, содержащих выписку из ЕГРЮЛ, ЕГРИП, которая содержит достоверные сведения о хозяйствующем субъекте, но выдана по истечении 30 дней на момент подачи заявки на участие в торгах, приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов ввиду необоснованного отказа в допуске к участию в торгах и нарушению порядка определения победителя торгов, что противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

4. Согласно пункту 18 Правил основаниями для отказа в допуске к участию в конкурсе являются:

- 1) непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил;
- 3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 Правил.

В соответствии с пунктом 20 Правил отказ в допуске к участию в конкурсе по основаниям, не предусмотренным пунктом 18 Правил, не допускается.

Подпунктом 2 пункта 53 Правил установлено, что заявка на участие в конкурсе включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов, в том числе копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

Согласно подпункту 7 пункта 41 Правил в конкурсной документации устанавливается требование о соответствии претендентов установленным

федеральными законами требованиями к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Следовательно, такие требования должны быть установлены в конкурсной документации на основании федерального закона в отношении лиц, осуществляющих выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Несоответствие претендента требованиям, установленным в конкурсной документации согласно пункта 15 названных Правил, является одним из оснований для отказа в допуске к участию в конкурсе. Однако в нарушение подпункта 7 пункта 41 Правил Конкурсная документация, в том числе пункт 8 указанной документации, не содержит конкретных требований, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающих услуги по управлению многоквартирным домом.

Согласно подпункту 8 пункта 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе инструкцию по заполнению заявки. Соответственно конкурсная документация должна позволять сделать вывод о перечне документов, предоставляемых в составе заявки, в том числе в целях подтверждения соответствия претендентов на участие в Конкурсе требованиям подпункта 1 пункта 15 Правил.

Пунктом 9.2.3 Инструкции по заполнению заявки установлено, что к заявке на участие в Конкурсе прилагаются «Копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом».

Однако, сведений о документах, которые необходимо представить в качестве подтверждения соответствия претендента указанным требованиям, Конкурсная документация не содержит.

Конкурсная документация не содержит указание на наименование документов, которые должны быть представлены в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия участника Конкурса требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Таким образом, в нарушение подпункта 8 пункта 41 Правил из содержания Конкурсной документации, в том числе пункта 9.2.3 Инструкции по заполнению заявки, не представляется возможным сделать вывод о конкретном перечне документов, которые должен представить претендент в составе заявки на участие в Конкурсе для подтверждения его соответствия требованиям подпункта 1 пункта 15 Правил.

Отсутствие в Конкурсной документации указания на конкретные требования, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающие услуги по управлению многоквартирным домом, а также сведений о документе, который необходимо представить в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия претендента требованиям, предъявляемым согласно конкурсной документации в соответствии с подпунктом 1 пункта 15 Правил, не соответствует подпунктам 7, 8 пункта 41 Правил и могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, ввиду отказа в допуске к участию в торгах по причине невозможности

подготовки претендентом заявки на участие в Конкурсе в соответствии с требованиями организатора торгов и Правил, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

5. 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.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, умноженная на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, составляет 605 125,09. Соответственно, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе должен составлять 30 256,25 руб. из расчета $605\,125,09 \times 5\%$.

Согласно Извещению о проведении торгов размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе составляет 363 075,05 руб.

Таким образом, расчет размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе организатором конкурса был произведен с нарушением требований пункта 14 Правил, и был завышен организатором конкурса в 12 раз.

Действия Администрации по установлению в Извещении требования о внесении суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе в размере, превышающем в 12 раз размер, предусмотренный пунктом 14 Правил, привели или могли привести к сокращению количества участников торгов, так как установление данного требования создает необоснованные препятствия претендентам на участие в торгах, поскольку внесение суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе, установленной Администрацией, требует значительных финансовых затрат, которые необходимо произвести на момент проведения торгов, что может повлиять на принятие потенциальным претендентом решения об отказе участвовать в торгах, что противоречит части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

6. Согласно подпункту 9 пункта 41 Правил в конкурсной документации устанавливается срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств в соответствии с разделом IX Правил.

Размер и срок обеспечения исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом является одним из существенных условий проведения торгов и подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом, заключаемых по результатам конкурсов.

Пунктом 43 Правил установлено следующее требование, согласно которому мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и

лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров. Согласно Извещению о проведении торгов размер обеспечения исполнения обязательств по договору управления Многоквартирными домами составляет 363 075,05 руб.

Вместе с тем, указание как цены договора управления, так и непосредственно размера обеспечения исполнения обязательств по договору управления, в проекте договора управления многоквартирным домом, который является неотъемлемой частью Конкурсной документации, отсутствует.

Отсутствие в проекте договора управления многоквартирным домом, который является неотъемлемой частью конкурсной документации, существенных условий договора, предусмотренных пунктом 43 Правил, не позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме, с которыми заключается договор управления по результатам торгов, определить размер обеспечения обязательств по данному договору, что приводит или может привести к подписанию победителем Конкурса договора управления многоквартирным домом, несоответствующего положениям Конкурсной документации и Правил.

7. Согласно подпункту 2 пункта 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя, в том числе документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Пунктом 68 Правил установлено, что конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 15 Правил.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 15 Правил при проведении конкурса устанавливается требование о внесении претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Пунктом 18 Правил установлены основания для отказа в допуске к участию в конкурсе, к которым относятся:

- 1) непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил;
- 3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 Правил.

Подпунктом «а» пункта 10.2.2 Конкурсной документации установлено, что заявка на участие в Конкурсе включает в себя документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

В материалы Администрацией представлена копия заявки на участие в Конкурсе

ООО УК «Вертикаль», согласно которой в качестве документа, подтверждающего внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, обществом представлено гарантийное письмо директора ООО УК «Вертикаль» от 27.03.2014 на 1 листе (далее – Письмо от 27.03.2014).

В Письме от 27.03.2014 (исх. № 8 от 27.03.2014) содержится следующая информация: «в связи с участием в открытом конкурсе на право заключения договоров управления многоквартирными домами, ООО УК «Вертикаль» информирует конкурсную комиссию о том, что ООО УК «Вертикаль» гарантирует внесение средств на счет, указанный в конкурсной документации в качестве обеспечения заявки на участие в Конкурсе».

Таким образом, из содержания заявки на участие в Конкурсе следует, что ООО УК «Вертикаль» не представлены документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Вместе с тем, согласно Протоколу № 2 от 21.04.2014 ООО УК «Вертикаль» признано соответствующим требованиям Правил и участником Конкурсе.

Действия Администрации в лице конкурсной комиссии по принятию в нарушение пункта 18 Правил решения о допуске к участию в Конкурсе ООО УК «Вертикаль», заявка которого не соответствует требованиям пункта 53 Правил, пункта 10.2.2 Конкурсной документации, приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции путем создания преимущественных условий допуска к участию в Конкурсе данному претенденту, что противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

8. Пунктом 71 Правил установлено, что 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.

В соответствии с пунктом 72 Правил средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются единственному участнику конкурса в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного им проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств. При непредставлении организатору конкурса в срок, предусмотренный конкурсной документацией, подписанного участником конкурса проекта договора управления многоквартирным домом, а также обеспечения исполнения обязательств такой участник конкурса признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом и средства, внесенные им в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

Следовательно, в случае непредставления обеспечения исполнения обязательств договор управления многоквартирным домом не подлежит заключению.

В пункте 16 Конкурсной документации указано, что размер обеспечения обязательств по каждому лоту и каждому многоквартирному дому указан в Извещении о проведении Конкурса.

Сведений о сроках предоставления обеспечения исполнения обязательств Конкурсная документация не содержит.

Из представленных документов следует, что ООО УК «Вертикаль» заключены договоры управления Многоквартирными домами при этом документов, подтверждающих представление ООО УК «Вертикаль» обеспечения исполнения обязательств по договорам управления Многоквартирными домами, Администрацией не представлено.

В материалы дела Обществом представлены заявление от 14.10.2015 на получение банковской гарантии, а также банковская гарантия от 12.11.2015 в размере 363075.05 рублей в целях обеспечения исполнения обязательств по договорам управления Многоквартирными домами.

Бездействие Администрации по признанию ООО УК «Вертикаль» уклонившимся от заключения договоров управления Многоквартирными домами ввиду непредоставления Обществом обеспечения исполнения обязательств привели или могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе путем создания обществу преимущественных условий осуществления деятельности в сфере управления многоквартирными домами, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В материалы дела Обществом представлены решение мирового судьи судебного участка № 1 от 31.10.2014 по делу 2-11181/14, апелляционное определение от 05.02.2015 по делу № 11-28/2015, решение мирового судьи судебного участка № 1 от 23.11.2015 по делу 2-1964/15.

Указанными судебными актами дана оценка доводам Заявителя по вопросам заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: с. Аргаяш, ул. Ленина, 41, правомерности взимания платы за содержание и ремонт жилого помещения без учета затрат на капитальный ремонт, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание внутридомового газового оборудования.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Администрации по части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Поскольку на момент рассмотрения дела по результатам Конкурса договоры управления Многоквартирными домами заключены, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи Администрации предписаний, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции. Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением частей 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия Администрации при организации и проведении Конкурса по:

- не указанию, предусмотренных пунктами 38, 41 Правил, обязательных сведений в Извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации;
- установлению требования о представлении в составе заявки на участие в Конкурсе выписки из ЕГРЮЛ, ЕГРИП, выданной налоговым органом не более, чем за 30 дней до даты подачи заявки на участие в торгах;
- - не указанию в Конкурсной документации требований, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающих услуги по управлению многоквартирным домом, а также сведений о документе, который необходимо представить в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия претендента требованиям, предъявляемым согласно конкурсной документации в соответствии с подпунктом 1 пункта 15 Правил;
- по установлению в Извещении требования о внесении суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе в размере, превышающем в 12 раз размер, предусмотренный пунктом 14 Правил;

- по принятию в нарушение пункта 18 Правил решения о допуске к участию в Конкурсе ООО УК «Вертикаль», заявка которого не соответствует требованиям пункта 53 Правил, пункта 10.2.2 Конкурсной документации.

2. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции бездействие Администрации, выразившееся в непринятии решения о признании ООО УК «Вертикаль» уклонившимся от заключения договоров управления Многоквартирными домами ввиду непредоставления Обществом обеспечения исполнения обязательств, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе путем создания обществу преимущественных условий осуществления деятельности в сфере управления многоквартирными домами.

3. Предписание в порядке пункта 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции не выдавать.

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

5. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

(351) 265-93-79