

Электронной почтой, с досылкой заказным письмом с уведомлением

РЕШЕНИЕ

«04» июля 2017 года

г. Биробиджан

Решение в полном объеме изготовлено «07» июля 2017 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии: - Лунев А.А.

Руководитель Еврейского УФАС
России:

...

Специалист-эксперт отдела
антимонопольного контроля и
рекламы;

Члены Комиссии:

...

Главный специалист-эксперт
отдела антимонопольного
контроля и рекламы;

при участии:

- представителя организатора торгов - администрации муниципального образования «...» Еврейской автономной области начальник отдела жилищно-коммунального хозяйства, ГО и ЧС администрации городского поселения «...» (доверенность от),

В ОТСУТСТВИИ:

- представителя заявителя ООО «...» (надлежаще извещен о месте и времени рассмотрения жалобы),

рассмотрев жалобу от 23.06.2017 № 01/4-920 ООО «...» (...) на действия организатора торгов - администрации муниципального образования «...» ... Еврейской автономной области (...) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ... в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области 23 июня 2017 года поступила жалоба ООО «...» (...) на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «...» ... Еврейской автономной области (далее - Администрация ...) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., П.

Жалоба подана в соответствии с требованиями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Заявитель указывает, что допущено нарушение, выраженное в неполном предоставлении конкурсной документации для оценки состояния жилого фонда. Кроме того, по мнению заявителя в конкурсной документации отсутствуют критерии оценки победителя конкурса, а манера проведения конкурса по мнению Заявителя схожа с проведением аукциона по продаже недвижимости.

В заседании Комиссии Заявитель поддержал доводы, изложенные в заявлении, в полном объеме.

В адрес Еврейского УФАС России от Администрации ... поступили письменные возражения, в которых изложены следующие доводы:

Заказчик указывает, что в 2016 году деятельность по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. ..., ул. Денисова, д.4, ул. 60 лет Октября, д.11 осуществлялась ООО «...», директор «...» на основании договора управления многоквартирными домами.

Данный договор был расторгнут по инициативе ООО «...» с 15.03.2017 года.

Заказчик указывает, что в целях недопущения возникновения чрезвычайной ситуации, связанной с содержанием и обслуживанием многоквартирных жилых домов и предотвращения срыва отопительного периода на территории ..., на основании решения комиссии по чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности от 23.03.2017 № 2 до проведения открытого конкурса был заключен договор управления многоквартирными домами от 30.03.2017 № 2 с ООО «...», директор «...».

Заказчик указывает, что в соответствии с пп. 5 п. 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» администрацией городского поселения определена расчетная стоимость каждой из обязательных и дополнительных работ и услуг, и установленная на её основе плата за содержание и ремонт жилого помещения, что по мнению Заказчика и является критерием конкурсного отбора управляющей компании.

На запрос Еврейского УФАС России о предоставлении кадастровых паспортов домов расположенных в г. ... по улицам Денисова, д.4, 60 лет Октября, д.11, п. ... по улицам ул. Ленина, д.19, ул. Октябрьская, д.10, Администрация ... поселения письменно ответила, что кадастровые паспорта на многоквартирные дома отсутствуют.

На запрос Еврейского УФАС России о решении собрания собственников дома о выборе способа управления домами, Администрация ... городского поселения устно пояснила, что конкурс проводился в соответствии с. пп 3 п. 3 Правил если до окончания срока действия

договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В заседании Комиссии представители Администрации ... поддержали доводы, изложенные в письменных возражениях, в полном объеме.

Жалоба рассмотрена Комиссией Еврейского УФАС России в соответствии с требованиями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Заслушав представителя Администрации ... городского поселения, представителя Заявителя, рассмотрев материалы дела, изучив письменные доводы Администрации, Комиссия Еврейского УФАС России пришла к следующему.

В соответствии со [ст. 161](#) ЖК РФ Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правило).

Таким образом при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ... Администрация ... обязана соблюдать требования ЖК РФ, Правил.

В ходе проверки установлено, что 17.10.2014 на основании протокола от 30.09.2014 года № 2 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу г. ..., ул. Денисова д.4, ул. 60 лет Октября д. 11 заключен договор № 2 между Администрацией ... и ООО «...».

13.01.2017 года согласно п. 7.2 договора № 2 от 30.09.2014 «...» расторгнут договор в одностороннем порядке из-за шестимесячной задолженности за оказанные услуги.

Так же установлено, что 29.01.2015 года на основании протокола от 29.12.2014 № 2 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: п. ..., ул. Ленина, д. 19, п. ..., ул. Октябрьская, д. 11 заключен договор № 3 «Управления многоквартирными домами расположенными по адресу» между Администрацией ... и ООО «...».

29.01.2015 года согласно п. 6.2 договора № 3 от 29.01.2015 «...» расторгнут договор в одностороннем порядке, в связи с чем Комиссия по чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Администрации ... вынесла решение от 23.03.2017 года № 2 «О недопущении возникновения чрезвычайной ситуации, связанной с управлением многоквартирными жилыми домами расположенными на территории «...» с целью недопущения возникновения ЧС, связанной с содержанием и обслуживанием многоквартирных жилых домов и предотвращения срыва прохождения отопительного периода на территории

Согласно данному решению, отделу ЖКХ, ГО и ЧС администрации ... (...) дано

поручение разработать конкурсную документацию и объявить конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в срок 28.04.2017, разработать проекты договоров по управлению многоквартирными домами в срок до 27.03.2017 года.

На основании п. 9 ч. 1 ст. 93 Федерального закона о контрактной системе главе администрации городского поселения предложено заключить договоры управления многоквартирными домами с управляющей организацией ООО «...» на срок: 3 месяца с «30» марта 2017 года по «30» июня 2017 года для управления многоквартирными домами, по которым собственность муниципального образования составляет более 50%, расположенными по адресу:

- многоквартирные жилые дома неблагоустроенные с центральным отоплением:

г. ..., ул. Денисова, д. 4, ул. 60 лет Октября, д. 11.

-многоквартирные жилые дома с полным благоустройством, с ГВС: п. ..., ул. Ленина, д. 19; ул. Октябрьская, 10.

30.03.2017 года между Администрацией ... и ООО «...» заключен договор № 2.

13 марта 2017 года № 43 главой Администрации ... «...» издано распоряжение «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ...», в котором изложено следующее: «В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Жилищным кодексом РФ, Уставом муниципального образования «...».

1. Провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством расположенными в г. ..., П.
2. Утвердить документацию по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством расположенными в г. ..., П.
3. «...», заместителю главы администрации по правовым вопросам-председателю комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского поселения:
 1. Организовать материально-техническое обеспечение проведения открытого конкурса;
 2. Информационное сообщение о проведении открытого конкурса разместить на официальном сайте по размещению информации о размещении заказов www.torgi.gov.ru.
 3. Обеспечить правовое сопровождение размещения конкурса.
4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

15 августа 2014 года № 162 главой Администрации ... «...» издано постановление «О создании конкурсной комиссии по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории ...», в котором изложено следующее:

1. Создать конкурсную комиссию по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории
2. Утвердить прилагаемые:
 1. Состав комиссии.
 2. Порядок работы комиссии.

Согласно протоколу вскрытия конвертов, с заявками на участие в открытом конкурсе по

отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ... от 21.06.2017 в заседании комиссии принимали участие 4 члена комиссии.

Согласно протоколу вскрытия конвертов, с заявками на участие в конкурсе поступила одна заявка на Лот 1, Лот 2 от ООО «...».

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относятся также владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Согласно ч. 1 ст. 28 Выписки из Устава муниципального образования «...» ... Еврейской автономной области (далее Выписка из Устава) Администрация ... является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского поселения.

На основании ч. 2 ст. 29 Выписки из Устава Администрации ... к полномочиям администрации относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского поселения в порядке, установленном Собранием депутатов городского поселения.

Согласно ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса.

На территории ... Еврейской автономной области сформирован конкурентный рынок в сфере управления многоквартирными домами, в частности на территории ... Еврейской автономной области обслуживается 439 домов десятью управляющими организациями.

25 мая 2017 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликована документация по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ... (далее - Документация), в котором изложена следующая информация:

Конкурс проводится в соответствии с распоряжением администрации ... от 13.03.2017 № 43 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ...», в которой указано следующее:

- п. 2: Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

ИННКПП ...

УФК по ЕАО (Администрация ... л/с 05783302010)

Расчетный счет: 40302810900003001723

Банк: ГРКЦ ГУ Банка России по ЕАО г. ...

БИК: 049923001

Назначение платежа: «Обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством расположенными в г. ... и п. ...».

-п.4: Перечень обязательных работ и услуг:

См. Приложение № 2 к настоящей документации.

-п.5: Перечень дополнительных работ и услуг.

См. Приложение № 2(1) к настоящей документации.

-п. 8: Форма заявки на участие в конкурсе.

-п. 9: Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе.

-п. 18: Проект договора управления многоквартирным домом:

См. Приложение № 4 к настоящей документации.

На сайте к документации о проведении открытого конкурса опубликованы следующие документы:

Приложение № 1 - Акт № 1, Акт № 2, Акт № 3, Акт № 4 о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

Приложение № 2 – Перечень дополнительных работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. ..., ул. Денисова, д. 4; ул. 60 лет Октября, д.11; п. ..., ул. Ленина, д. 19; ул. Октябрьская, 10.

Приложение № 2(10) - Перечень дополнительных работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. ..., ул. Денисова, д. 4; ул. 60 лет Октября, д.11; п. ..., ул. Ленина, д. 19; ул. Октябрьская, 10.

Приложение № 3 – Обзор [с полным благоустройством дома с частичных благоустройств.](#)

Приложение № 4 – проект договора управления многоквартирными домами.

Кроме того, 23.06.2017 года на сайте www.torgi.gov.ru два раза размещено извещение во вкладке «Изменения» под названием «Протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе», «Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе» о проведении торгов № 250517/0220819/02 (ЛОТ 1, ЛОТ 2), в которой изложена следующая информация:

Количество лотов:	2
Дата создания извещения:	25.05.2017
Дата публикации извещения:	25.05.2017
Дата последнего изменения:	23.06.2017
Наименование организации:	Администрация ... Еврейской автономной области
Адрес:	ЕАО г. ..., ул. Партизанская, д.6
Телефон:	8 (42666)44494
Факс:	8 (42666)44300
E-mail:	gorposelenie@mail.ru
Дата начала подачи заявок:	26.05.2017
Дата окончания подачи заявок:	20.06.2017

Лот № 1

Предмет конкурса:	Право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами
-------------------	--

Местоположение:	
Характеристики объекта конкурса:	Согласно приложению № 1 к конкурсной документации
Срок договора:	Лет: 3, месяцев: 0, дней: 0
Перечень коммунальных услуг:	1. Электроснабжение, 2. Отопление
Наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту:	Согласно приложению № 2 к конкурсной документации
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в 17 712,97 руб. валюте лота:	
Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе в валюте лота:	885,65 руб.

Лот № 2

Статус:	Текущий
---------	---------

Общая информация по лоту:

Предмет конкурса:	Право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами
Местоположение:	...
Характеристики объекта конкурса:	Согласно приложению № 1 к конкурсной документации
Срок договора:	Лет: 3, месяцев: 0, дней: 0
Перечень коммунальных услуг:	1. Электроснабжение, 2. Отопление, 3. Холодное водоснабжение, 4. Горячее водоснабжение, 5. Водоотведение
Наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту:	Согласно приложению № 2 к конкурсной документации
Валюта лота:	рубли
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в 104 018,92 руб. валюте лота:	
Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе в валюте лота:	5 200,95 руб.

В соответствии с [ч. 4 ст. 161](#) ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, 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.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден [постановлением](#) Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Согласно [п. 3](#) Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в т. ч. в следующих случаях:

- собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в т. ч. в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные [ст. 164](#) ЖК РФ;

- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные [ст. 162](#) ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно [ч. 2 ст. 161](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 16;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией.

конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) с 1 января 2011 года информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в ч. 1 и 3 настоящей статьи, размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии с п. 32 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт).

Согласно ч. 4.1 ст. 161 ЖК РФ информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети "Интернет"). Правительством Российской Федерации определяются официальный сайт в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также публикуется в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для муниципальных нужд. Информация о проведении указанного конкурса должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Информация о результатах открытого конкурса размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором была размещена информация о его проведении, не позднее трех дней со дня определения таких результатов, а также публикуется в официальном печатном издании, в котором была опубликована информация о его проведении.

Таким образом, информация о проведении Конкурсов должна быть размещена на Официальном сайте в обязательном порядке.

Согласно ч. 5.1. ст. 17.1 Закона о защите конкуренции извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Кроме того, в соответствии с п. 37 извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Администрация ... на сайте www.torgi.gov.ru во вкладке «общие» разместила общую информацию о проведении открытого конкурса и определила датой окончания подачи заявок: 20.06.2017 года.

Далее администрация ... опубликовала на сайте www.torgi.gov.ru во вкладке «Изменения» извещение № 250517/0220819/02 (Лот 1, Лот 2) о проведении торгов два раза 21.06.2017 года в 08:46 под названием «протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе», а также 23.06.2017 04:06 под названием «протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе».

В нарушение требований ч. 6 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, п. 32 правил, ч. 4.1 ст. 161 ЖК РФ Администрация ... на сайте www.torgi.gov.ru не разместила извещение № 250517/0220819/02 (Лот 1, Лот 2) о проведении открытого конкурса.

Кроме того, в нарушение требований ч. 5.1. ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, п. 37 правил Администрация ... разместила на сайте www.torgi.gov.ru извещение № 250517/0220819/02 (Лот 1, Лот 2) на 30 дней позже определенного законом времени.

2.

В соответствии с п. 4 Правил, конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
- 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Согласно п. 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

- 1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;
- 2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;
- 3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);
- 4(1) наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил;

(пп. 4(1) введен Постановлением Правительства РФ от 04.03.2015 N 191)

- 5) 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;
- 6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;
- 8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии

с [пунктом 52](#) настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

В нарушение пп. 3 п. 38 Правил Администрация ... в извещении № 250517/0220819/02 (Лот 1, Лот 2) о проведении конкурса не установлены конкретные обязательные характеристики объекта конкурса (включая год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме), тем самым эти действия нарушают права и законные интересы неопределенного круга лиц - потенциальных участников аукциона, которые поставлены в условия неопределенности относительно года постройки, этажности, количества квартир, площади жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, вида благоустройства, серии и типа постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.

Согласно п. 6 Правил конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Согласно ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее ФЗ - № 218) кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости:

1) публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

2) дежурные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

В соответствии с ч. 3 ст. 12 ФЗ № 218 публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном [сайте](#) для просмотра без подачи запросов и взимания платы.

Согласно данным размещенным на кадастровой публичной карте многоквартирные дома по адресам г. ... по ул. Денисова, д. 4, ул. 60 лет Октября, д.11 расположены на значительном расстоянии друг от друга и не являются граничащими между собой, что подтверждается сведениями публичной кадастровой карты (скриншот прилагается).

Документального опровержения данным доводам Администрация ... в материалы дела не представила. Кроме того, как указано выше в возражениях Администрация ... указала, что кадастровые паспорта на многоквартирные дома в г. ... по улицам Денисова, д.4, 60 лет Октября, д.11, п. ... по улицам ул. Ленина, д.19, ул. Октябрьская, д.10 отсутствуют.

В нарушение п. 6 Правил Администрация ... объединила в один Лот (Лот № 1) управление несколькими многоквартирными домами по адресам г. ... по ул. Денисова, д. 4, ул. 60 лет Октября, д.11.

4.

В соответствии с п. 44 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

Конкурсная документация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Кроме того, согласно п. 45 Правил предоставление конкурсной документации не допускается до размещения на официальном сайте извещения о проведении конкурса в соответствии с [п. 37](#) настоящих Правил.

Администрация ... на сайте www.torgi.gov.ru разместила 25.05.2017 года только документацию о проведении торгов, а извещение только 20.06.2017 года. Хотя в соответствии с Правилами нужно было разместить одновременно.

В нарушение п. 44, п. 45 Правил, Администрация ... разместила только документацию о проведении торгов, не разместив при этом извещение.

5.

В соответствии с п. 70 Правил на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным [пунктом 18](#) настоящих Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно [приложению N 7](#), который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией.

Администрация ... на сайте **www.torgi.gov.ru** во вкладке «изменения» 23.06.2017 04:06 прикрепил файл под названием «Протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе», в котором разместила извещение о проведении торгов.

В нарушение п. 70 Правил Администрация городского поселения на сайте www.torgi.gov.ru разместила извещение о проведении торгов вместо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе, по форме согласно [приложению N 7 Правил](#).

6.

Комиссия Еврейского УФАС России считает доводы п. 1 заявления не обоснованными, согласно нижеследующему:

В соответствии с п. 76 Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости

дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной [пп.4\(1\) п. 41](#) Правил.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно п. 77 Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

Согласно п. 78 в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

В соответствии с п. 81 Правил в случае если после троекратного объявления в соответствии с [п. 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.

Данная информация отражена Администрацией городского поселения в п. 17 «Порядок проведения конкурса» документации.

Таким образом, критерием отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом является наибольшая из предложенных участниками конкурса стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, определенных организатором конкурса в конкурсной документации, при возможности превышения предложенной стоимости дополнительных работ и услуг над расчетной стоимостью дополнительных работ и услуг, указанной организатором конкурса в конкурсной документации.

Указанный критерий позволяет определить участника конкурса, готового предложить наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию объекта конкурса при неизменности цены договора управления многоквартирным домом, равной плате за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, что в итоге ведет к определению участника конкурса, способного осуществить дополнительные работы и услуги, установленные организатором конкурса, в большем объеме, лучшего качества.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 20, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «...» на действия организатора торгов - Администрацию муниципального образования «...» ... Еврейской автономной области при проведении открытого конкурса на по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ... обоснованной.

2. Признать организатора торгов Администрацию муниципального образования «...» ... Еврейской автономной области при проведении торгов в форме открытого аукциона по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ..., нарушившей следующие требования:

2.1 - п. 6 [Постановления](#) Правительства РФ от 06.02.2006 N 75;

3. Признать аукционную комиссию при проведении торгов в форме открытого аукциона по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ..., нарушившей следующие требования:

3.1. - ч. 6 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, п. 32 [Постановления](#) Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, ч. 4.1 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации;

3.2 - ч.5.1 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, п. 37 [Постановления](#) Правительства РФ от 06.02.2006 N 75;

3.3 - пп.3 п. 38 [Постановления](#) Правительства РФ от 06.02.2006 N 75;

3.4 - п 44, п 45 [Постановления](#) Правительства РФ от 06.02.2006 N 75;

3.5 - п. 70 [Постановления](#) Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

4. Организатору торгов – Администрации ... при проведении торгов в форме открытого аукциона по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ..., выдать обязательное к исполнению предписание, направленное на устранение выявленных нарушений.

5. Аукционной комиссии при проведении торгов в форме открытого аукциона по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами с полным и частичным благоустройством, расположенными в г. ..., п. ..., выдать обязательное к исполнению предписание, направленное на устранение выявленных нарушений.

6. Материалы дела передать уполномоченному лицу для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных должностных лиц Администрации.

Председатель комиссии

А.А. Лунев

Члены Комиссии

...

