



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы**

**по Республике Карелия**

наб. Варкауса, 1 а, г. Петрозаводск,

Республика Карелия, 185031

почтовый адрес: а/я 14, г. Петрозаводск, 185028

тел/факс (8142) 78-44-30

e-mail: to10@fas.gov.ru

24.09.2014 № 04-45/07-2014/3934

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заявитель:

ООО «Муезерское ВКХ»  
ул. Первомайская, 19-2, пгт.  
Муезерский, Республика Карелия,  
186960  
[garic24@onego.ru](mailto:garic24@onego.ru)

Организатор торгов:

Администрация Муезерского  
городского поселения  
ул. Октябрьская, 28 а, пгт. Муезерский,  
Республика Карелия, 186960  
[admniez@mail.ru](mailto:admniez@mail.ru)

Заинтересованное лицо

ООО «Муезерский ЖКХ»  
ул. Охотничья, д.9а, пгт. Муезерский,  
Республика Карелия, 186960

**РЕШЕНИЕ**

**ПО ДЕЛУ № 04-45/07-2014**

г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения объявлена 23 сентября 2014 года

Решение изготовлено в полном объеме 24 сентября 2014 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- Петров М.С. - заместитель руководителя Карельского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти и закупок, заместитель председателя Комиссии;
- Зиновьева А.С. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;
- Мокеева Н.Ю. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «Муезерское ВКХ» (вх. №4668 от 16.09.2014) на действия организатора торгов и конкурсной комиссии – Администрации Муезерского городского поселения при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 030914/0673718/01),

в присутствии представителей:

от заявителя – ООО «Муезерское ВКХ»: Куренков И.В. (приказ от 15.05.2014 №1 О назначении директора);

от ответчика - Администрации Муезерского городского поселения – Глава поселения Баринкова Л.Н, специалист Администрации Кошкина В.В.,

от заинтересованного лица – ООО «Муезерский ЖКХ»: Станкевич А.Л.,

020150



**УСТАНОВИЛА:**

В Карельское УФАС России поступила жалоба ООО «Муезерское ВКХ» (вх. №4692 от 22.09.2014) (далее – Заявитель, Общество).

Жалоба подана в порядке статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции». Торги – открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (лот №1, №2, №3, №4, №5, №6).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/07/3810 от 18.09.2014) направлено Заявителю и организатору торгов (конкурсной комиссии) по электронной почте. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 22.09.2014.

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Администрацией Муезерского городского поселения 01.08.2014 объявила о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - конкурс). Заявитель являлся участником конкурса; полагает, что при проведении конкурса организатором конкурса допущены грубые нарушения Постановления Правительства РФ №75 от 06.02.2006 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила), а именно:

- Администрацией Муезерского городского поселения после объявления конкурса, в нарушении п. 3 Правил, были проведены собрания с собственниками многоквартирных домов, по результатам которых, многие собственники жилых помещений в многоквартирных домах до даты проведения конкурса отказались от выбора управляющей компании и выбрали способ управления - ТСЖ. По лотам № 1 и № 2, из 25 многоквартирных домов, 15 выбрали способ управления - ТСЖ, следовательно, в соответствии с п. 39 Правил, Администрация Муезерского городского поселения должна была отказаться от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами, однако, конкурс был проведен;

- на дату проведения конкурса, сумма договора на управления многоквартирными домами, сумма обеспечения заявки на участие в конкурсе, сумма обеспечения обязательств снизилась относительно первоначальной приблизительно на 50%, следовательно, Администрацией Муезерского городского поселения должны были быть внесены изменения в конкурсную документацию в соответствии с п. 50 Правил. Конкурсная документация по лотам № 1,2, организатором конкурса после проведения конкурса удалена с официального сайта. Об изменении лотов участникам конкурса было сообщено перед вскрытием конвертов, а именно, о том, что, из лотов, согласно распоряжению Главы Муезерского городского поселения №46 от 02.09.2014 исключена большая часть многоквартирных домов. Участники конкурса на день проведения конкурса не были уведомлены организатором конкурса о сумме договора на управление многоквартирными домами в связи с изменением лотов, а, следовательно, не могли просчитать рентабельность заключения данного договора, и в случае нерентабельности не могли воспользоваться своим правом отказаться от участия в торгах.

На рассмотрение жалобы ООО «Муезерское ВКХ» также представило дополнения, в которых указало, что конкурсной комиссией в нарушение п.76-81 Правил, торги по лотам №2-6 не производились, вместе с тем, ООО «Муезерское ВКХ» признано победителям по всем шести лотам.

Учитывая изложенное, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и отменить результаты открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам № 1-6.



Администрация считает жалобу ООО «Муезерское ВКХ» необоснованной, на рассмотрение жалобы представила письменные возражения (исх.от 22.09.2014 №471).

Администрация пояснила, что обязанность органа местного самоуправления по организации проведения собраний собственников в многоквартирных домах для решения вопроса о выборе способа управления предусмотрена п.6 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). 18.08.2014 Администрацией было проведено собрание инициативной группы представителей собственников от нескольких многоквартирных домов, в ходе которого было разъяснено об обязанности собственников выбрать один из способов управления многоквартирным домом. В последствие собрания в многоквартирных домах проводились инициативными собственниками. Администрация в обоснование своих доводов ссылается на п.3 ст.161 ЖК РФ, согласно которому способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

После объявления открытого конкурса, от собственников жилых помещений 15 многоквартирных домов в Администрацию поступили извещения и протоколы общих собраний. В соответствии с п.39 Правил, на основании распоряжения Администрации от 02.09.2014 №46 указанные дома были сняты с лотов №1 и №2.

Как поясняет Администрация, изменения касались только отдельных домов по двум обозначенным лотам, в связи с чем в отношении оставшихся домов по лотам №3, №4, №5 и №6 конкурс был проведен. Не имея возможности заранее известить претендентов о снятии 15 многоквартирных домов с лотов №1 и №2, информация о данных изменениях была доведена до претендентов до начала вскрытия конвертов, был озвучен перечень снимаемых с конкурса домов, площадь оставшихся домов, сумма договора по оставшимся в лотах №1 и №2 многоквартирным домам.

После оглашения изменений, у представителей ООО «Муезерское ВКХ» не возникло никаких вопросов; перед вскрытием конвертов ни один из участников конкурса не изменил и не отозвал свою заявку.

По результатам рассмотрения заявок участниками конкурса были признаны ООО «Муезерское ВКХ» и ООО «Муезерский ЖКХ». Победителем конкурса признан участник - ООО «Муезерское ВКХ». В соответствии с п.83 Правил, директору ООО «Муезерское ВКХ» 04.09.2014 был передан для подписания проект договора управления многоквартирным домом. Ни в момент получения проекта договора, ни на протяжении 10 дней, предусмотренных для подписания договора, им не было высказано никаких претензий относительно подписания договора управления.

На рассмотрении жалобы представители Администрации еще раз акцентировали внимание на то, что именно собственники проводили общие собрания. В связи с выбором собственниками 15 многоквартирных домов в качестве способа управления ТСЖ, Администрация была вынуждена внести изменения в конкурсную документацию.

Относительно критериев оценки выбора победителя конкурса, представители Администрации пояснили, что по лоту №1 участники конкурса состязались по сумме дополнительных работ и услуг; победитель был выбран на основании предложения наибольшей цены договора (наибольшую цену предложил Заявитель). По лоту №2 ООО «Муезерский ЖКХ» торговаться не стал.

Ввиду существующих пробелов в действующем законодательстве относительно критериев оценки участников торгов, Администрация не установила соответствующих критериев в конкурсной документации. Победитель торгов по лотам №2-6 был выбран на основании принципа оперативности подачи заявок (кто первым подал заявку, тот и победил).



На вопрос членов комиссии относительно того, каким образом формировались лоты, представители Администрации указали, что лоты формировались по степени благоустройства многоквартирных домов.

**В результате рассмотрения жалобы и проведения внеплановой проверки, Комиссией Карельского УФАС России, установлено следующее.**

01 августа 2014 года на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение №010814/0673718/01 и конкурсная документация по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Конкурсная документация утверждена 30.07.2014 года Главой Муезерского городского поселения Баринковой Л.Н.

Организатор конкурса: Администрация Муезерского городского поселения.

Объект конкурса:

**лот №1:** общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенное по адресу: ул.Октябрьская, дома 36-42, пер. Строителей д.2, 4,5,7,9, 11, ул.Строителей д.5а, ул.Гагарина, д.23,25,27,29 ( 18 домов);

**лот №2:** общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенное по адресу: ул.Октябрьская, д.30,32,34,36 а,43,44; ул. Гагарина д.20а (7 домов);

**лот №3:** общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенное по адресу: ул.Строителей, д.6а,8,10,19, 23,27,29,31,33 (9 домов);

**лот №4:** общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенное по адресу: ул.Гагарина, д.4,4а,6,8,10,12, 14, 16/3; ул. Правды, дома 3-7, ул.8 Марта, д.1,2,2а,3, 4,5,6,7,9,11,12; ул. Строителей д.9/14, д.13/14, д.7/13, д.15/12 (28 домов);

**лот №5:** общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенное по адресу: ул.Комсомольская, д.13, кв.2, д.14/13, д.17, д. 18; ул.Октябрьская, д. 9/10, д.13, д. 12/3; ул. Молодежная д.4, д.8, д.2б, д.2г, д.44, кв.2, д.38, д.36, д.33, д.28, кв.1, д.26, д.25, д.17, д.16, кв.1, д.14, д.11/12, д.7, д.2а, д.19, кв.1; ул. Карельская, д.16, д.3,д.4, д.6, кв.2, д.22, д.29, кв.1, д.31, д.33, д.11, кв.1; ул. Антикайна, д.20, д.20а, д.23, кв.3, д.4, д.1, д.1а, д.24, д.26, кв.2, д.19, д.13, д.7, д. 11/14, д.3а, д.16, д.3, кв.2; д.15, д.17; ул. Студенческая, д.2, д.3, кв.4, д.4, д.5, д.6, д.8, кв.1, д.11, д.12, д.14/10, д.16, кв.2, д.17, кв.2, д.24/31, д.1а; ул. Рабочая, д.1, д.2а, д.4, д.6, д.11, д.12, д.13, д.2б, кв.1; ул. Набережная, д.1, кв.1; д.5, д.6, д.8, д.2а, д.2в, кв.4, д.18, д.28, кв.1, д.26, д.22, д.2, кв.1, д.4, д.3, д.7, д.10а, д.2а, кв.4, д.12, д.3, д.3а, д.4, д.5, д.6 ул. Лесная, д. 2; пер. Коммунистический, д.6, кв.1; ул. Правды, д.9, д.10, д.16, кв.3,4, д.20, пер. Речной, д.2, д.4, д.6, ул. Первомайская, д.12, д.14, д.14а, д.16а, д.18а, д.19а; ул. Сосновая, д.7, кв.2, д.3; ул. Южная, д.7, кв.1, д.8, д.4, д.2, д.2а, д.4а, д.8 а, д.12, д.13, кв.1, д.1 а, д.5, кв.2, д.10а, д.10, д.6б, кв.1, ул. Пограничников, д.5; пер. Заречный, д.1,д. 2, д.3,д.5, д.6, д.10; ул. Привокзальная, д.15, д.2, д.16, д.1а, д.8, д.6, д.13, д.11, кв.2, д.1,кв.2, д.9, д.5; ул.Гагарина, д.37/13;

**лот №6:** общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенное по адресу: ул. Правды д.11/13.

Дата начала подачи заявок 02.08.2014; дата окончания приема заявок 02.09.2014.

Срок отказа от проведения торгов 28.08.2014.

Дата и время вскрытия конвертов 02.09.2014 в 15.00.

Дата рассмотрения заявок 02.09.2014.

На основании протокола №3 от 03.09.2014, конкурс признан состоявшимся, победителем конкурса признано ООО «Муезерское ВКХ».

**Изучив представленные материалы, заслушав пояснения представителя Заказчика, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.**



В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Согласно частям 4, 5, 6 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.

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.

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

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 ГК РФ.

Жалоба соответствует формальным требованиям статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссией установлено, что 02.09.2014, в день вскрытия конвертов, Администрация Муезерского городского поселения издала распоряжение №46 «Об исключении из лотов №1 и №2 многоквартирных домов, собственники в которых выбрали способ управления до дня проведения конкурса». В распоряжении указано, что в соответствии с пунктом 39 Правил, из лота №1 исключены многоквартирные дома по ул.Октябрьская, д.39, д.38, д.37, д.36, д.40, д.41, по ул.Строителей, д.5а, д.9, д.11, д.29 (всего 10 домов); из лота №2 - 5 многоквартирных домов: по ул.Октябрьская, д.36а, д.30, д.43, д.44, ул.Гагарина, д.20а.

В соответствии с п.50 Правил, организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Согласно пункту 39 Правил, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия



указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

Из смысла п.39 Правил следует, что в рассматриваемом случае п.50 Правил о возможности внесения изменений в конкурсную документацию (при условии их внесения не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе) неприменим; поскольку у Администрации возникает прямая обязанность по полной отмене конкурса. В рассматриваемом случае, Администрация проводит одни торги (заявлен один предмет торгов), в составе которых сформировано 6 лотов, а не 6 отдельных предметов торгов для каждой группы многоквартирных домов в зависимости от степени их благоустройства. По результатам конкурса с победителем заключается один договор управления многоквартирным домом по всем шести лотам.

При подаче конкурсной заявки претенденты на участие в конкурсе оценивают рентабельность заключения договора управления исходя из количества многоквартирных домов, их этажности, благоустроенности, технического состояния и прочих условий. Исключение из предмета конкурса 15 многоквартирных домов может повлиять на желание претендента участвовать в торгах, а в случае подачи заявки – на желание заключить договор управления.

Несмотря на требования п.39 Правил, Администрация Муезерского городского поселения не отказалась от проведения конкурса, в установленные в извещении о проведении конкурса сроки, подвела итоги конкурса и определила победителя.

В соответствии с Протоколом рассмотрения оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №030914/0673718/01 от 03.09.2014, на участие в конкурсе поступило и было допущено 2 претендента – ООО «Муезерское ВКХ» Республика Карелия, Муезерский район, п.Муезерский, ул.Молодежная.д.38, кв.1 и ООО «Муезерский ЖКХ» Республика Карелия, Муезерский район, п.Муезерский, ул.Охотничья, д.9а. Победителем конкурса признан ООО «Муезерское ВКХ», почтовый адрес: Республика Карелия, Муезерский район, п.Муезерский, ул.Молодежная.д.38, кв.1.

На момент рассмотрения жалобы договор управления многоквартирным домом не заключен.

Согласно пункту 24 Правил, конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс. Иными полномочиями конкурсная комиссия, в том числе, по принятию решения о снятии лота с открытого конкурса не наделена.

Комиссия заключает, что решение конкурсной комиссии о снятии многоквартирных домов с лотов №1 и №2 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, принято с нарушением п. 24 Правил проведения открытого конкурса, как вынесенное за пределами полномочий конкурсной комиссии.

Исходя из п. 39 Правил, применительно к рассматриваемому случаю, организатор конкурса наделен полномочиями принимать решение об отказе от проведения открытого конкурса. При наступлении случая, указанного п. 39 Правил, организатор торгов прекращает все действия по проведению конкурса, и уведомляет об отказе от проведения конкурса в письменной форме претендентов и участников конкурса.

Таким образом, организатором торгов – Администрацией Муезерского городского поселения не соблюден порядок отказа от проведения открытого конкурса по отбору



управляющей организации для управления многоквартирными домами, установленный пунктом 39 Правил.

В соответствии с ч. 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона. На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Муезерское ВКХ» на действия конкурсной комиссии – Администрации Муезерского городского поселения, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 030914/0673718/01) обоснованной.

2. Признать факт нарушения конкурсной комиссии Администрации Муезерского городского поселения, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом п. 24 Правил.

3. Признать факт нарушения конкурсной комиссии Администрации Муезерского городского поселения, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом п. 39 Правил.

4. Выдать конкурсной комиссии – Администрации Муезерского городского поселения обязательное для исполнения предписание об отмене Протокола заседания конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

5. Выдать Администрации Муезерского городского поселения обязательное для исполнения предписание об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 030914/0673718/01) по шести лотам.

Заместитель Председателя Комиссии

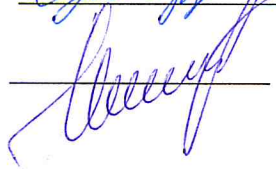


М.С. Петров

Члены Комиссии



А.С. Зиновьева



Н.Ю. Мокеева

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