

Решение по жалобе № 08/11-18.1-2018

«19» февраля 2018 г.
Кемерово

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия)

при участии:

- <...> – представителя ООО «Тайга»;
- <...> – директора ООО «Квартал-Премиум»;
- <...> – представителя ООО «Квартал-Премиум»,

в отсутствие представителя управления жилищно-коммунального хозяйства г. Кемерово,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ООО «Тайга» и материалы жалобы № 08/11-18.1-2018,

УСТАНОВИЛА:

02.02.2018 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба ООО «Тайга» на действия организатора торгов – управления жилищно-коммунального хозяйства г. Кемерово (далее – УЖКХ г. Кемерово) при организации и проведении открытого конкурса № ОК-14/17-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, ул. Серебряный бор, 3Б) (извещение № 151217/2648445/01, размещено на официальном сайте по адресу: <http://torgi.gov.ru>).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в неверном арифметическом расчете при определении годовой платы (в рублях) за оказание дополнительных работ и услуг, а именно: в ее занижении.

Уведомлением от 05.02.2018 № 11/1106 рассмотрение жалобы было назначено на 09.02.2018 на 13 часов 30 минут.

09.02.2018г. в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство УЖКХ г. Кемерово об отложении рассмотрения жалобы № 08/11-18.1-2018 в связи с невозможностью явки представителя, а также предоставления документов по данной жалобе.

09.02.2018 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство

ООО «Квартал-Премиум» о возможности участия в рассмотрении жалобы № 08/1-18.1-2018, так как данное рассмотрение затрагивает права и законные интересы ООО «Квартал-Премиум» - победителя торгов.

05.02.2018 на рассмотрении жалобы № 08/11-18.1-2018, в присутствии представителей ООО «Тайга», представителя ООО «Квартал-Премиум», Комиссией Кемеровского УФАС России принято решение об удовлетворении ходатайства УЖКХ г. Кемерово. Ходатайство ООО «Квартал-Премиум» не подлежит рассмотрению Комиссией, так как рассмотрение жалоб в порядке, установленным статьей 18.1 ФЗ № 135-ФЗ, осуществляется Комиссией в открытом заседании. Лица, подавшие заявки на участие в оспариваемых торгах, вправе участвовать в рассмотрении жалобы по существу.

Представитель ООО «Тайга», присутствовавший 05.02.2018 на рассмотрении жалобы № 08/11-18.1-2018, пояснил, что расчет площади многоквартирного дома состоит из общей площади жилых помещений (3 733 кв.м.) и площади нежилых помещений (9,4 кв.м.), расчеты по определению годовой платы должны осуществляться на общую площадь дома (3 742,4 кв.м.). Вместе с тем организатором торгов расчет годовой платы осуществлен исходя из общей площади жилых помещений (3 733 кв.м.). Также представитель ООО «Тайга» сообщил, что организатором торгов неверно произведен расчет годовой платы за оказание дополнительных работ по содержанию помещений общего пользования, а именно: годовая плата, указанная в извещении о торгах, не соответствует годовой плате, рассчитанной ООО «Тайга» на общую площадь 3 733 кв.м.

Уведомлением от 12.02.2018 рассмотрение жалобы № 08/11-18.1-2018 было перенесено на 19.02.2018 на 15 часов 30 минут.

19.02.2018 УЖКХ г. Кемерово, надлежащим образом уведомленное о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 08/11-18.1-2018, на рассмотрении данной жалобы не явилось, представителя не направило.

19.02.2018 на рассмотрении жалобы № 08/11-18.1-2018 представитель ООО «Тайга» поддержала доводы, изложенные в жалобе, и сообщила, что стоимость на 1 кв.м. общей площади рассчитана неверно и составляет 21,29 руб., а не 21,25 руб. как указано в извещении.

Представитель ООО «Квартал-Премиум» пояснил, что несоответствие арифметического расчета размера платы за оказываемые работы (услуги), содержащегося в извещении, аналогичному расчету, представленному ООО «Тайга», связано с округлением сумм размера платы. Также представитель ООО «Квартал-Премиум» сообщил, что размер платы за содержание жилого помещения установлен Решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 29.06.2017 № 79 и составляет 21,25 руб. за 1 кв. м общей площади.

Изучив имеющиеся материалы, пояснения представителей ООО «Тайга», ООО «Квартал-Премиум», Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

15.12.2017 организатором торгов – УЖКХ г. Кемерово на официальном сайте в сети Интернет по адресу: www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 151217/2648445/01 о проведении открытого конкурса № ОК-14/17-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 1 (многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, ул. Серебряный бор, 3Б).

Согласно указанному извещению дата начала подачи заявок – 15.12.2017, дата окончания подачи заявок – 19.01.2018, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, рассмотрение заявок – 21.01.2018, дата и время проведения конкурса – 24.01.2018.

На участие в открытом конкурсе № ОК-14/17-УО по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Кемерово, ул. Серебряный бор, 3Б, подано семь заявок: ООО «тайга», ООО «Квартал-Премиум», ООО «УК Жилищный трест Кировского района», ООО «УК Мой город», ООО «УК ГОРОД», ООО «УК РегионЖилСервис», ООО «УК Верхний бульвар».

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками от 22.01.2018, протоколу рассмотрения заявок от 22.01.2018 заявки всех претендентов на участие в конкурсе были допущены к участию в конкурсе, признаны соответствующими требованиям конкурсной документации.

В соответствии с протоколом оценки и сопоставления заявок от 24.01.2018 победителем открытым конкурсе № ОК-14/17-УО признано ООО «Квартал-Премиум», предложившее наиболее выгодные условия исполнения договора.

Правила проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75).

Согласно пункту 2 Правил № 75 конкурс - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв.м.

общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 3 Правил № 75 конкурс проводится, если:

- собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;

- принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;

- 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 установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [порядке](#) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Пунктами 32,38 Правил № 75 установлено, что 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. В извещении о проведении конкурса указывается, в том числе: наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом; наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с [подпунктом 4\(1\) пункта 41](#) настоящих Правил; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

В соответствии с пунктом 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе:

- перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в [минимальном перечне](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания

общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно [приложению № 2](#). **При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг;**

- перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. **При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.**

Исходя из изложенного конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами проводится организатором торгов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, установленными к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, при этом расчет стоимости каждой из обязательных, дополнительных работ (услуг) организатор торгов проводит самостоятельно. **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленную из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.**

Подпунктом «а» пункта 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Постановление № 491) установлено, что в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом

многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, **колясочные**, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Согласно пояснениям УЖКХ г. Кемерово (вх. № 920 от 16.02.2018) в соответствии с экспликацией к поэтажному плану многоквартирного дома по адресу: г. Кемерово, ул. Серебряный бор, 3 Б, нежилые помещения площадью 4,9 кв.м., 4,5 кв.м. общей площадью 9,4 кв.м. являются колясочными, относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома и не включаются в расчет годовой платы. Расчет годовой платы произведен в соответствии с площадью жилых помещений (3 733 кв.м.).

Таким образом, с учетом того, что нежилые помещения общей площадью 9,4 кв.м. не учитываются при расчете годовой платы, довод ООО «Тайга» о необходимости включения площади данных нежилых помещений в общую площадь дома, учитываемую при расчете годовой платы, является необоснованным.

Довод ООО «Тайга» о неверном расчете организатором торгов годовой платы дополнительных работ (услуг), указанных в извещении о проведении указанного конкурса (приложение № 2 по лоту № 1), Комиссия Кемеровского УФАС России считает необоснованным по следующим основаниям:

При расчете стоимости работ на 1 кв.м. общей площади используются следующие показатели: годовая платы, общая площадь дома, количество месяцев.

Расчет стоимости на 1 кв.м. площади на определенный вид работ (например: влажное подметание один раз в неделю) осуществляется следующим образом:

$$16081,34 \text{ руб.} : 3733 \text{ кв.м.} : 12 \text{ мес.} = 0,359 \text{ руб.}$$

В соответствии с приложением № 2 к извещению о проведении конкурса стоимость работ (услуг) указана в рублях и копейках, округление производится до трех значимых разрядов (до копеек).

Таким образом, стоимость на 1 кв.м. площади работ по влажному подметанию один раз в неделю составляет 0,36 руб.

Расчет годовой платы, представленный ООО «Тайга», основан на

применении округленного значения стоимости работ на 1 кв.м. площади – 0,36 руб. При последовательном умножении стоимости на 1 кв.м. площади работ, общей площади дома, количества месяцев получается годовой размер – 16 126,56 руб.

Относительно довода ООО «Тайга» о том, что итоговое значение стоимости обязательных работ, указанное в столбце № 5 Приложения № 1 к извещению о конкурсе, фактически составляет 21,29 руб. считаем необходимым сообщить следующее:

Частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 20 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» осуществление органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий федеральные органы исполнительной власти и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, в пределах своей компетенции вправе издавать обязательные для исполнения нормативные правовые акты и осуществлять контроль за их исполнением.

Подпунктом 22 пункта 2 статьи 28 Устава города Кемерово, принятого постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.06.2005 № 253, к полномочиям Кемеровского городского Совета народных депутатов относится определение порядка принятия решения об установлении платы за жилое помещение, а также установление ее размера в соответствии с действующим законодательством и правовыми актами Кемеровского городского Совета народных депутатов.

Таким образом, Кемеровский городской Совет народных депутатов является органом власти, уполномоченным на принятие решений об установлении размера платы за жилое помещение.

Решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 29.06.2017 № 79 (далее – Решение № 79) на период с 01.07.2017 по 30.06.2018 размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений в домах, все помещения которых находятся в муниципальной или государственной собственности, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, установлен согласно [приложениям № 1](#) и № 2.

В соответствии с пунктом 5 Приложения № 1 к Решению № 79 размер платы за 1 кв.м. общей площади для многоквартирных жилых домов с лифтом, оборудованных общедомовыми приборами учета энергоресурсов, установлен в размере 21,25 руб.

Таким образом, размер платы за 1 кв.м. общей площади для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Серебряный бор, 3 Б, не может превышать размер платы – 21,25 руб., установленный органом представительной власти Кемеровской области.

Исходя из изложенного, с учетом того, что ООО «Тайга» не обращалось в период подачи заявок к организатору торгов за разъяснениями положений конкурсной документации, подало заявку на участие в открытом конкурсе № ОК-14/17-УО, было допущено и участвовало в данном конкурсе, действия организатора торгов – УЖКХ г. Кемерово по установлению годового размера платы за 1 кв.м. общей площади для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Серебряный бор, 3 Б, не могут быть расценены как нарушающие процедуру торгов.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Тайга» на действия организатора торгов – управления жилищно-коммунального хозяйства г. Кемерово при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Кемерово, ул. Серебряный бор, 3Б (извещение № 151217/2648445/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru), необоснованной.