

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/826

22 октября 2015 г.

г. Волгоград

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

Председателя комиссии: Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля

органов власти;

Членов комиссии: Савинкова О.А. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти,

Тибилова Э.А. – государственный инспектор отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-43» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (лоты № 1, 2, 4). Извещение № 200715/4386041/01 размещено на сайте: torgi.gov.ru,

УСТАНОВИЛА:

в Волгоградское УФАС России 14.10.2015 (вх. № 7784) поступила жалоба ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-43» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда (далее – Организатор конкурса) при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (лоты № 1, 2, 4) (далее - Открытый конкурс).

Жалоба Заявителем подана в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 03-8/7064 от 15.10.2015) направлено 15 октября 2015 г. Заявителю по электронной почте: rodnoygorod@yandex.ru и Организатору торгов по электронной почте: radm08@volgadmin.ru. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 22 октября 2015 г. в 11 ч. 40 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Грищенко А.Х. – представитель Администрации Советского района Волгограда по доверенности № 01-53/18 от 05.05.2015; Троицкая А.Н. – представитель ООО «ЖЭУ-43» по доверенности от 17.09.2015.

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, установлены Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса, Правила № 75).

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района Волгограда утверждена Главой администрации Советского района Волгограда Гребенниковым А.Н. (далее – Конкурсная документация).

Извещение № 200715/4386041/01 о проведении открытого конкурса размещено на сайте: www.torgi.gov.ru.

Обжалуемые действия организатора торгов – не соответствие конкурсной документации Правилам № 75.

Представитель Заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: Приложение № 6 к Конкурсной документации «Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе» содержит противоречивые требования в части подписания/не подписания конверта с заявкой на участие в конкурсе. Пунктом 2.1.17 проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1, 2, 4 возложена дополнительная обязанность на управляющую организацию, не предусмотренная действующим законодательством. В Акте о состоянии общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1 к Конкурсной документации) и приложениях № 1.1, 1, 1.2, 2 к проектам договоров управления многоквартирным домом указана недостоверная информация относительно общей площади и площади жилых помещений.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что в конкурсной документации имеются недочеты, однако, по мнению представителя, они носят несущественный характер, также добавила, что проект договора управления разработан на основании рекомендованного образца Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области. Просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Организатором конкурса является Администрация Советского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007 № 2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными

органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждении мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Согласно п. 2.3.6 Положения об Администрации Советского района Волгограда, утв. Решением Волгоградской городской Думы от 24 декабря 2010 г. № 40/1252 к полномочиям Администрации относится: организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1. Приложение № 6 к Конкурсной документации содержит инструкцию по заполнению заявки на участие в конкурсе. В части 1 указанной инструкции содержится требование о необходимости указания на конверте наименования юридического лица и данных его сотрудника, ответственного за участие в конкурсе, телефон. Физическое лицо указывает свою фамилию, имя, отчество, телефоны. В инструкции по подаче заявки на участие в конкурсе, содержащейся также в Приложении № 6 к Конкурсной документации указано, что не допускается указывать на конверте наименование (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) претендента.

Таким образом, вышеуказанные пункты Приложения № 6 к Конкурсной документации противоречат друг другу.

2. Согласно пп. 16 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 3 указанной статьи установлены обязательные условия договора управления, так, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Во исполнение предписания Волгоградского УФАС России от 02.10.2015 № 15-01-18.1-03/774 распоряжением Администрации Советского района Волгограда пункт 2.1.17 проекта договора управления многоквартирным домом по лотам № 1, 2, 3, 4 приведен в соответствие с требованиями пп. 16 п. 41 Правил № 75.

Таким образом, на момент рассмотрения настоящего дела довод Заявителя о несоответствии пункта 2.1.17 проекта договора управления многоквартирным домом по лотам № 1, 2, 4, в части возложения на управляющую организацию обязанности по размещению ежегодного отчета на досках объявлений в каждом МКД, а также о направлении его председателю МКД, собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности, а в случае их отсутствия, каждому собственнику помещения в МКД заказным письмом или вручается каждому собственнику помещения в МКД под роспись, не обоснован.

Также не обоснован довод Заявителя относительно абзаца 3 пункта 4.1 проекта договора управления многоквартирным домом, ввиду его отсутствия в тексте проекта договора приложения к Конкурсной документации с изменениями, размещенными на официальном сайте 15.10.2015.

3. Пунктом 38 Правил № 75 установлен перечень информации, обязательной для размещения в извещении, пунктом 41 Правил № 75 установлен перечень информации, обязательной для размещения в конкурсной документации.

Указанные пункты, как и Правила № 75 в целом не предоставляют организатору конкурса права применять отличный порядок размещения информации.

Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, в том числе, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования.

В соответствии подпунктом 1 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать в себя акт по форме согласно приложению N 1 к Правилам, в котором предусмотрено отражение общих сведений о многоквартирном доме, в том числе, площадь многоквартирного дома, площадь жилых помещений, площадь помещений общего пользования, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

В Извещении и в Конкурсной документации по лотам № 1, 2, 4 указана недостоверная информация об общей площади жилых и нежилых помещений. Из представленных Заявителем копий технических паспортов следует, что площадь жилых помещений многоквартирного дома № 72 по пр. Университетский составляет 5256,9 кв.м. (5235,8 кв.м. – в Конкурсной документации), общая площадь дома № 74 по пр. Университетский составляет 4287,9 кв.м. (3320,4 кв.м.), общая площадь дома № 76 по пр. Университетский составляет 4310,0 кв.м. (3274,9 кв.м.), общая площадь дома № 82 по пр. Университетский составляет 4793,5 кв.м. (3661,8 кв.м.), общая площадь дома № 86 по пр. Университетский составляет 3519,3 кв.м.

(3785,2 кв.м.), общая площадь дома № 94 по пр. Университетский составляет 11239,0 кв.м. (12691,5 кв.м.).

Размер площади жилых и нежилых помещений необходим для расчета размера обеспечения заявки на участие в конкурсе (п. 14 Правил № 75) и для расчета размера обеспечения исполнения обязательств (п. 42 Правил № 75).

Таким образом, Организатором Открытого конкурса нарушен пп. 3 п. 38, пп. 1, 16 п. 41 Правил № 75, в части недостоверного представления сведений о многоквартирном доме и п. 14, п. 42 Правил № 75, в части неверного расчета размера обеспечения заявки и размера обеспечения исполнения обязательств по лотам № 1, 2, 4.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона 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.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации открытого конкурса в действиях Администрации, Комиссия приняла решение о выдаче Администрации предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-43» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (извещение № 200715/4386041/01, лот № 1, 2, 4) обоснованной.
2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, (лот № 1, 2, 4) п. 14, пп. 3 п. 38, пп. 1, 16 п. 41, п. 42 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.
3. Выдать организатору торгов – Администрации Советского района Волгограда предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района (извещение № 200715/4386041/01, лоты № 1, 2, 4): внести изменения в извещение и конкурсную

документацию посредством приведения их в соответствие с требованиями п. 14, пп. 3 п. 38, пп. 1, 16 п. 41, п. 42 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.