

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/862

12. ноября 2015г.

Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ 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: Бурба В.В. – заместитель руководителя управления –
начальник отдела контроля органов власти;

Членов комиссии: Лосевская Е.В. – главный
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 «РАЙКОМХОЗ» от 06.11.2015 (вх. № 8549) на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лотам № 14,15,16. Извещение № 021115/4386041/01 размещено на сайте: torgi.gov.ru.

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 6 ноября 2015 года поступила жалоба ООО «РАЙКОМХОЗ» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лотам № 14,15,16

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 (№ 03-8/7696 от 09.11.2015) направлено Заявителю 09 ноября 2015г. по электронной почте: rodnoygorod@yandex.ru и организатору торгов 9 ноября 2015г. по электронной почте: radm08@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 12 ноября 2015 г. в 11 ч. 00 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 «УК «ЖЭУ-43» по доверенности от

01.07.2015.

Торги – открытый конкурс по лотам № 14, 15, 16 по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Алексеевская, 31 (лот № 14), ул. Аджарская, 1а (лот № 15), ул. Аджарская, 35 (лот № 16).

Организатором открытого конкурса является Администрация Советского района Волгограда (далее – организатор торгов).

Открытый конкурс проведен на основании Гражданского кодекса РФ; Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75), Конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района Волгограда, утвержденной Главой Администрации Гребенниковым А.Н. (далее – конкурсная документация).

Как следует из жалобы Заявителя, в Приложении № 2.1 к Конкурсной документации организатором конкурса неверно указан перечень дополнительных работ и услуг по ремонту объекта конкурса, поскольку поименованные в данном перечне работы и услуги нельзя отнести к работам и услугам по содержанию и ремонту объекта конкурса.

Также Заявитель указывает, что размер обеспечения исполнения обязательств в Конкурсной документации рассчитан неверно, в связи с тем, что при расчете не учтен размер ежемесячной платы за коммунальные услуги.

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. 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.

1. Согласно пп. 4(1)) п. 41 Правил № 75 Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

В Приложении № 2.1 к Конкурсной документации установлен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме по лоту № 3, в котором указаны следующие дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту объекта конкурса по лоту № 3: очистка фасадов здания, входов в подъезды от

несанкционированных рекламных объявлений; установка энергосберегающих ламп в подъездах; изготовление, восстановление, актуализация технического паспорта МКД.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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 – Правила № 491).

Пунктом 11 Правил № 491 установлен перечень мероприятий, относящихся к содержанию общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Исходя из анализа указанного в п. 11 Правил № 491 перечня, следует, что услуга по изготовлению, восстановлению, актуализации технического паспорта МКД не может являться дополнительной услугой по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме. В связи с чем, довод Заявителя является обоснованным. Организатором нарушен пп. 4(1)) п. 41 Правил № 75.

2. В соответствии с п. 42 Правил № 75 размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

где:

- размер обеспечения исполнения обязательств;

К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

- размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

- размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления

соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Как следует из Раздела 1 Конкурсной документации по лоту № 3 расчет обеспечения исполнения обязательств произведен организатором конкурса из общей площади жилых и нежилых помещений, умноженной на размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, и умноженных на коэффициент равный 0,70. Из указанного следует, что при расчете обеспечения исполнения обязательств, организатором конкурса не учтен размер ежемесячной платы за коммунальные услуги.

Довод Заявителя является обоснованным. Организатором конкурса нарушен п. 42 Правил № 75.

3. Согласно [подпункту 3 пункта 38](#) Правил N 75 в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых 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.

Согласно [подпункту 1 пункта 41](#) Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать в себя акт по [форме](#) согласно приложению N 1 к Правилам. [Приложением N 1](#) к Правилам предусмотрено отражение в акте сведений, в том числе, кадастрового номера земельного участка.

На официальном сайте Департамента земельных ресурсов Администрации Волгограда размещен перечень земельных участков, занимаемых многоквартирными домами, прошедших кадастровый учет, в их число входит дом, расположенный по ул. Аджарской, 35.

В свою очередь, извещение № 021115/4386041/01 и конкурсная документация не содержит данных о кадастровом номере земельного участка, занимаемым многоквартирным домом № 35 по ул. Аджарской, 35.

Таким образом, довод Заявителя является обоснованным. Организатором конкурса нарушен пп. 1 п. 41 и пп.3 п. 38 Правил № 75.

4. 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 (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

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

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «РАЙКОМХОЗ» на действия организатора торгов - Администрации Советского района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Волгоград, ул. Алексеевская, 31 (лот № 14), ул. Аджарская, 1а (лот № 15), ул. Аджарская, 35 (лот № 16) обоснованной.
2. Признать организатора открытого конкурса Администрацию Советского района Волгограда нарушившим пп. 1 п. 41, пп.3 п. 38, пп. 4(1)) п. 41, п. 42 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
3. Выдать организатору открытого конкурса Администрации Советского района Волгограда предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами: внести изменения в извещение и конкурсную документацию посредством приведения их в соответствие с требованиями пп. 1 п. 41, пп.3 п. 38, пп. 4(1)) 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; продлить срок приема заявок на участие в конкурсе на 10 дней.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Волгоградской области.