

Решение по жалобе № 15-01-18.1-03/1006

29 декабря 2015 года

г. Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18¹ Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти,

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

рассмотрев по правилам статьи 18¹ Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Управляющая компания 7 Ветров» на действия организатора торгов - Администрации Дзержинского района Волгограда при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Шекснинская, д. 93 (лот № 1), ул. Шекснинская, 95 (лот № 2), ул. Шекснинская, 103 (лот № 3),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 18.12.2015 (вх. № 10239) поступила жалоба ООО «Управляющая компания 7 Ветров» (далее - Заявитель, ООО «УК 7 Ветров» на действия организатора торгов - Администрации Дзержинского района Волгограда при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Шекснинская, д. 93 (лот № 1), ул. Шекснинская, 95 (лот № 2), ул. Шекснинская, 103 (лот № 3).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 22.12.2015 № 03-8/8821 направлено 22.12.2015 организатору торгов по электронной почте, заявителю по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 25.12.2015 на 10 часов 30 минут. В ходе рассмотрения жалобы объявлен перерыв до 29.12.2015 до 08 часов 45 минут. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 29.12.2015 в 09 часов 30 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Абрамова А.А. – представитель Администрации Дзержинского района Волгограда по доверенности от 24.08.2015 № Д/12-15; Ивкин А.А. – генеральный директор ООО «УК 7 Ветров»; Лунев А.С. – представитель ООО «УК 7 Ветров» по доверенности от 29.07.2015; Золотовский Ю.Г. - представитель ООО «УК 7 Ветров» по доверенности от 12.01.2015.

Обжалуемые торги - открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Шекснинская, д. 93

(лот № 1), ул. Шекснинская, 95 (лот № 2), ул. Шекснинская, 103 (лот № 3) (далее – открытый конкурс). Извещение № 181115/2780470/01 о проведении открытого конкурса опубликовано 18.11.2015 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт). Как следует из извещения о проведении открытого конкурса дата проведения конкурса назначена на 23.12.2015.

Организатор открытого конкурса - Администрация Дзержинского района Волгограда (далее – Администрация, организатор конкурса).

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 Дзержинского района Волгограда, утвержденной 18.11.2015 главой Администрации Тацием С.Р. (далее – конкурсная документация).

Как следует из жалобы Заявителя, 11.11.2015 собственниками помещений многоквартирных домов по ул. Шекснинская, 93, 103 и 12.11.2015 собственниками помещений многоквартирного дома по ул. Шекснинская, 95 проведены общие собрания, на которых выбран способ управления указанными домами посредством выбора управляющей организации - ООО «УК «7 Ветров». Решение собственников помещений реализовано путем заключения ООО «УК «7 Ветров» договоров с более 50% собственников помещений.

13.11.2015 письмами № 264 от 12.11.2015 и № 257 от 13.11.2015 ООО «УК «7 Ветров» уведомило Администрацию о проведении общего собрания собственников и реализации решений о выборе способа управления многоквартирным домом (с приложением копий протоколов общих собраний, реестра собственников и копии договора управления).

Как считает Заявитель, Администрацией нарушен п. 39 Правил, поскольку ею не принято решение по отказу от проведения открытого конкурса в связи с выбранным и реализованным собственниками помещений многоквартирных домов по лоту № 1-№ 3 способа управления многоквартирным домом.

ООО «УК» 7 Ветров» указывает на нарушения, содержащиеся в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах по ул. Шекснинская, д. 93, д. 95, д. 103.

Также Заявитель полагает, что указанные в перечне дополнительных работ и услуг работы и услуги, относятся к обязательным работам по содержанию общего имущества многоквартирного дома и не могут быть включены в перечень дополнительных работ и услуг.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил материалы;

относительно доводов, изложенных в жалобе возражает, считает, что после введения многоквартирного дома в эксплуатацию может быть проведен только открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом. Представитель Администрации также полагает, что ООО «УК «7 Ветров» выбрана в качестве управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Шекснинская, д. 93, д. 95, д. 103 неправомерно, поскольку ее выбор осуществлен не собственниками помещений многоквартирных домов, а участниками долевого строительства, принявшими от застройщика помещения в указанных многоквартирных домах. 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. В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса).

Согласно п. 3 Правил №75 конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе 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 2 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 том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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 статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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.

В соответствии с п. 39 Правил № 75 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.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац 1 пункта 39 Правил № 75, признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться только при условии, что собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим домом.

Жалоба на действия организатора конкурса подана ООО «УК «7 Ветров» в Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области 18 декабря 2015 года. Согласно извещению о проведении открытого конкурса

проведение конкурса дата и время проведения конкурса назначена на проведение конкурса назначено на 23 декабря 2015 года в 10 часов 00 минут.

Поскольку обязанность отказа от проведения конкурса в порядке, предусмотренном пунктом 39 Правил № 75, установлена до дня проведения конкурса и в рассматриваемом случае день проведения конкурса установлен 23 декабря 2015 года, то на момент подачи жалобы право на отказ от проведения конкурса у организатора сохранялось и могло быть реализовано в любой момент до дня его проведения. В связи с чем, довод Заявителя Комиссией оставлен без рассмотрения по существу.

2. Разделом I Перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 3 к Конкурсной документации по лоту № 1, № 2, № 3) (далее – Перечень) включены: работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями (пп. 2 п. 2); работы, выполняемые для надлежащего содержания стен: в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение (пп. 3 п. 3); работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (пп. 4 п. 4); работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (пп. 3 п. 5); работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: при выявлении нарушений незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (пп. 5 п. 6).

ООО «Волгопроект» 16.11.2015 в адрес ООО «УК «7 Ветров» направлено гарантийное письмо, на основании которого застройщик обязуется устранять выявленные недостатки и дефекты объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока.

Согласно пп. 4 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 N 2 (далее – Минимальный перечень услуг и работ № 290). При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных

работ и услуг.

Таким образом, указанные в пп. 2 п. 2, пп. 3 п. 3, пп. 4 п. 4, пп. 3 п. 5, пп. 5 п. 6 Раздела I Перечня работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домов осуществляются застройщиком на основании гарантийного письма от 16.11.2015. Довод Заявителя обоснован. Организатором конкурса нарушен пп. 4 п. 41 Правил № 75.

3. Заявитель указывает на отсутствие в п. 13 раздела II Перечня работ по содержанию и обслуживанию шахт дымоудаления в многоквартирных домах, а также на отсутствие в Приложении № 1 к проекту договора управления в разделе II (Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройку) в строке 9 (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) указания на наличие шахт дымоудаления, которые, по мнению Заявителя, имеются в указанных домах.

В качестве подтверждения их наличия в многоквартирных домах по ул. Шекснинская, д. 93, д. 95, д. 103 заявителем приводятся п. 15 раздела II Минимального перечня услуг и работ № 290, проект ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ – ОВ № 07-12-ДС5-ОВ, а также проект ГАЗОСНАБЖЕНИЕ ВНУТРЕННЕЕ – ГСВ № 06-13-ГСВ, № 07-12, Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0007-13.

Данный довод Заявителя не может быть принят, поскольку указанные документы не доказывают наличия в многоквартирных домах по ул. Шекснинская, д. 93, д. 95, д. 103 шахт дымоудаления.

4. Подпунктом 8 п. 14 раздела II Перечня в состав работ, выполняемых для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах включена промывка систем водоснабжения для удаления коррозионных отложений.

При этом исходя из разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Шекснинская, 95 № 34-Ru34301000-151/Д/13-2013 от 27.10.2015, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Шекснинская, 93 № 34-Ru34301000-221Гр/Д-10-2010 от 27.10.2015, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Шекснинская, 103 № 34-Ru34301000-221Гр/Д-10-2010 от 27.10.2015, трубы для водоснабжения являются полиэтиленовыми. Довод Заявителя обоснован. Организатором нарушен пп. 4 п. 41 Правил № 75.

5. Подпунктом 2 п. 16 раздела II Перечня включены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений.

Основываясь на Положительном заключении негосударственной экспертизы № 2-1-1-0007-13, Заявитель указывает на отсутствие в многоквартирных домах по лотам № 1- № 3 систем контроля загазованности помещений.

Довод Заявителя не может быть принят, поскольку Положительное заключение негосударственной экспертизы не является доказательством отсутствия в многоквартирных домах систем контроля загазованности помещений.

6. Заявитель указывает, что в пп. 2 и пп. 4 п. 17 раздела II Перечня включены одинаковые работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) и обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. Также указывает на отсутствие в Перечне услуг по страхованию лифтов.

Как следует из Минимального перечня услуг и работ № 290, услуги по страхованию лифтов не входят в указанный перечень, а указанные в пп. 2 и пп. 4 п. 17 раздела II Перечня работы не являются по своей сути одинаковыми. Довод Заявителя необоснован.

7. Подпунктом 2 п. 20 раздела III Перечня включены работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: уборка и выкашивание газонов. Заявитель указывает, что организатором конкурса ошибочно включены данные работы в Перечень, поскольку газоны в придомовой территории домов отсутствуют.

В соответствии с пунктом 25 раздела III Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме Минимального перечня услуг и работ № 290, уборка и выкашивание газонов входит в указанный перечень, в связи с чем выполнение данной обязанности правомерно и не создает нарушения прав лица, выполняющего работы по содержанию общего имущества. Довод Заявителя необоснован.

8. Заявитель указывает на отсутствие в п. 21 главы III Перечня расходов по экологическому сопровождению домов.

Минимальный перечень услуг и работ № 290, не содержит услуги по экологическому сопровождению домов. В связи с чем, ее отсутствие в Перечне обоснованно. Довод Заявителя необоснован.

9. Заявитель указывает на неверное указание в Приложении № 1 к договору управления многоквартирного дома по ул. Шекснинская, 95 количества квартир в размере 80, а также на отсутствие цокольного этажа в доме при его наличии.

В Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Шекснинская, 95 № 34-Ru34301000-151/Д/13-2013 от 27.10.2015 (далее – Разрешение) указано, что данный дом содержит секцию № 1 и секцию № 2. Общее количество квартир в секции № 1 составляет 64, в секции № 2 – 80. Таким образом, количество квартир в данном доме составляет 144.

Довод Заявителя обоснован. Организатором нарушен пп. 4 п. 41 Правил № 75.

В Акте о состоянии общего имущества собственников помещений (Приложение № 1 к Конкурсной документации) указано, что в многоквартирном доме по ул. Шекснинская, 95 содержится 9 этажей. Из Разрешения следует, что количество этажей, в том числе подземных, в данном доме составляет 10.

Довод Заявителя обоснован. Организатором нарушен пп. 4 п. 41 Правил № 75.

10. Подпунктом 4(1)) п. 41 Правил № 75 установлено, что 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. 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 "Об утверждении Правил 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» 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.

Таким образом, как следует из указанного пункта, перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги, определяется организатором конкурса по его усмотрению с учетом требований законодательства Российской Федерации. В данном случае, включение в перечень дополнительных работ и услуг тех же услуг, которые содержатся в перечне обязательных работ и услуг, не противоречат Правилам № 75.

Довод Заявителя является необоснованным.

11. 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. Оставить довод жалобы ООО «Управляющая компания «7 Ветров» на действия организатора торгов - Администрации Дзержинского района Волгограда при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Шекснинская, д. 93 (лот № 1), ул. Шекснинская, 95 (лот № 2), ул. Шекснинская, 103 (лот № 3), в части непринятия Администрацией Дзержинского района Волгограда решения об отказе от проведения открытого конкурса (по Извещению № 181115/2780470/01), без рассмотрения по существу.
2. Признать доводы жалобы ООО «Управляющая компания «7 Ветров» на действия организатора торгов - Администрации Дзержинского района Волгограда при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Шекснинская, д. 93 (лот № 1), ул. Шекснинская, 95 (лот № 2), ул. Шекснинская, 103 (лот № 3), в части включения в Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 3 к Конкурсной документации по лоту № 1, № 2, № 3) работ, указанных в пп. 2 п. 2, пп. 3 п. 3, пп. 4 п. 4, пп. 3 п. 5, пп. 5 п. 6, пп. 8 п. 14 Перечня; в части неверного указания в Конкурсной документации количества этажей и квартир по лоту № 2, обоснованными.
3. Признать организатора открытого конкурса Администрацию Дзержинского района Волгограда нарушившим пп. 4 п. 41 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».
4. Выдать организатору открытого конкурса Администрации Дзержинского района Волгограда предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Шекснинская, д. 93 (лот № 1), ул. Шекснинская, 95 (лот № 2), ул. Шекснинская, 103 (лот № 3).