

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 20 августа 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 23 августа 2013 г.

дело № 68/08-2013

г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

председателя Комиссии:

заместитель руководителя Приморского УФАС России;

членов Комиссии:

начальник отдела контроля органов власти,

главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Мажордом» (далее – ООО «Мажордом», заявитель),

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ООО «Мажордом» на действия организатора торгов - УФСБ России по Приморскому краю, единой комиссии при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Мусоргского, 13д, (дом литер А, водопроводная насосная станция литер Ж, трансформаторная подстанция литер Р) (извещение № 030613/2815671/01) (далее - Конкурс).

По мнению заявителя, организатором торгов и единой комиссией нарушен порядок организации и проведения Конкурса. В обоснование своих доводов заявитель указал следующее.

1. Согласно протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе от 23.07.2013 (далее также Протокол № 1) и протоколу № 2 рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 26.07.2013 (далее также Протокол № 2), заявка ООО «Мажордом» была принята и допущена к рассмотрению на конкурсе, однако в ходе проведения самого конкурса предложение, сделанное ООО «Мажордом» не рассматривалось и не оценивалось, о чем свидетельствует отсутствие какого-либо упоминания о предложении сделанном ООО «Мажордом» в протоколе № 3 оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе от 30.07.2013 (далее также Протокол № 3).

Таким образом, при проведении Конкурса, конкурсной комиссией допущено нарушение конкуренции, среди участников конкурса, а именно предложение, поступившее от ООО «Мажордом» не было рассмотрено конкурсной комиссией.

2. При проведении Конкурса конкурсная комиссия оценивала и брала за основу размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме указанные в конкурсной документации, однако данный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м. общей площади жилого помещения в месяц: для (1-2 этажей) -19,19 рублей, 3-10 этажи -24,76 рублей с учетом НДС является дискриминационным.

Заявитель считает такое разделение размера платы, на основе которого конкурсная комиссия проводила конкурс не законным и не обоснованным, считает, что указанные требования существенно повлияли на подготовленную заявку заявителя, расчет тарифов и размеров оплаты услуг, а также на проведение конкурса и его итоги. Так Постановлением Правительства РФ от 30 июля 2004 г. № 392 были утверждены «Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», абзацем 3 подпункта «а» пункта 3 которых предусмотрено, что оплата жилья нанимателями жилых помещений по договору социального найма жилого помещения и договору найма жилого помещения включает в себя внесение платы за содержание общего имущества жилого дома, в том числе технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств, лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого. Данная позиция нашла отражение в разделе III Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме Утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Согласно статьи 156 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

В соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ лифты, лифтовые и иные шахты, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме, входят в состав общего имущества в многоквартирном доме. Из содержания пункта 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ следует, что для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, из приведенных норм ЖК РФ усматривается, что обязанность по содержанию общего имущества жилого дома, возлагается на всех без исключения нанимателей жилых помещений в этом доме независимо от того, на каком этаже находится занимаемое жилое помещение в равном размере. Поэтому указанные размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения, на котором было основано проведение конкурса, являются дискриминационными и не соответствуют действующему законодательству.

3. Заявитель считает не правомерным проведение Конкурса в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила), так как УФСБ РФ по Приморскому краю, в соответствии с указанным постановлением, не входит в перечень организаторов конкурса, а именно не является органом местного самоуправления или органом государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

Ответчик с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, свою позицию изложил в письменном отзыве.

Рассмотрев представленные заявителем и ответчиком материалы, заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Частью 4 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации установлен Правилами.

В соответствии с пунктом 75 Правил, конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в конкурсной документации.

Далее присутствующие участники конкурса, представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг, в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации. Участник конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, при выполнении требований пунктов 77, 78 Правил, признаётся победителем конкурса.

В соответствии с пунктом 80 Правил победитель конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Соответственно, согласно пункту 83 Правил стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определённых по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления

многоквартирным домом, подлежит перерасчёту исходя из того, что общая стоимость определённых по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Если от присутствующих участников конкурса не поступило никаких предложений по стоимости дополнительных работ и услуг, то в соответствии с пунктом 81 Правил, после троекратного объявления, в соответствии с пунктом 75 Правил, участник конкурса, подавший заявку первым, объявляется победителем.

В соответствии с пунктом 82 Правил во время проведения конкурса конкурсная комиссия вела протокол по форме согласно приложению № 8 к Постановлению.

На заседании Комиссии представитель ответчика пояснил, что представитель ООО «Мажордом» на Конкурсе не присутствовал, так как явился к месту его проведения без каких-либо документов, удостоверяющих личность. Указание на необходимость заблаговременной подачи соответствующим образом оформленной заявки на выдачу пропуска на режимный объект содержится в конкурсной документации. Это требование ООО «Мажордом» не выполнено надлежащим образом. Заявка на оформление пропуска от ООО «Мажордом» организатору торгов не передавалась. Была передана светокопия гражданского паспорта лица, на имя которого руководителем ООО «Мажордом», оформлена доверенность на право представлять интересы общества по вопросам участия в конкурсе. Светокопия указанной доверенности представлена ООО «Мажордом» в составе заявки на участие в конкурсе. Оригинал не предоставлялся. Другие участники конкурса выполнили указанные требования в полном объёме. В соответствии с протоколом № 2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе, ООО «Мажордом» было признано претендентом, допущенным к участию в конкурсе.

Исходя из положений раздела VIII Правил процедура проведения конкурса предусматривает непосредственное участие в нём представителей участников конкурса, которые делают предложения в соответствии со пунктом 76 Правил. Представитель ООО «Мажордом» в конкурсе не участвовал.

Форма заявки согласно приложению № 4 к Правилам не предусматривает подачу в её составе каких-либо ценовых предложений, а в соответствии с пунктом 55 Правил представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Повторное рассмотрение заявки во время проведения конкурса не предусмотрено.

Комиссия также отмечает, что Протокол № 3 оформлен в полном соответствии с формой приложения № 8 к Правилам.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о том, что довод заявителя об оставлении предложения ООО «Мажордом» без рассмотрения является необоснованным.

2. В соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения

для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории города Владивостока установлен постановлением Главы администрации города Владивостока от 21.11.2005 года № 1520 «Об утверждении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения».

Как пояснил представитель ответчика при подготовке конкурсной документации по отбору управляющей компании размер платы за содержание и ремонт жилого помещения был принят в соответствии с приложением № 2 к указанному постановлению.

Поскольку указанное постановление является действующим, не отменено в судебном порядке, то его применение ответчиком при формировании конкурсной документации, по мнению Комиссии не будет противоречить требованиям жилищного законодательства, так как иное, не доказано заявителем.

В связи с чем, доводы ООО «Мажордом» в данной части Комиссия признает необоснованными.

Кроме того, заявитель не доказал, что установленная в конкурсной документации плата за содержание и ремонт жилого помещения является дискриминационной, создает кому-либо преимущественные условия для участия в Конкурсе, а также каким-либо образом нарушает права и законные интересы ООО «Мажордом».

3. В соответствии с частью 1 статьи 163 ЖК РФ порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

При этом, согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

Следовательно, в данном случае с целью выбора управляющей организации представителем собственника должен быть проведен открытый конкурс.

Вместе с тем, в настоящее время порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации,

Правительством Российской Федерации не установлен и соответствующего нормативного правового акта, регулирующего указанный порядок, не имеется.

В соответствии с частью 1 статьи 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Правоотношения по выбору управляющей организации путем проведения открытого конкурса урегулированы статьей 161 ЖК РФ и Правилами.

Следовательно, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, должна руководствоваться положениями указанных нормативных правовых актов жилищного законодательства.

Таким образом, проведение УФСБ России по Приморскому краю Конкурса в соответствии с Правилами не противоречит требованиям жилищного законодательства.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что довод ООО «Мажордом» о нарушении ответчиком порядка организации Конкурса является необоснованным.

Комиссия принимала решение исходя из представленных заявителем и ответчиком документов.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, часть 3.1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Мажордом» необоснованной.

2 Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.