

РЕШЕНИЕ

по жалобе №15-01-18.1-03/661

18 августа 2015г.

г. Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации 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 - начальник отдела контроля органов власти;

Членов комиссии: **Ячменева О.И.** – заместитель начальника отдела контроля органов власти.

Лосевская Е.В. – главный 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 «Чайка» на действия организатора конкурса - Администрации Дзержинского района Волгограда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.10а (лот №1),

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 12 августа 2015 года поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Чайка» (далее Заявитель) на действия организатора конкурса - Администрации Дзержинского района Волгограда (далее – Администрация, Организатор конкурса) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.10а (лот №1).

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 (№03-8/5599 от 13.08.2015) направлено: Заявителю 13 августа 2015г. в 11ч. 18мин. по электронной почте uk-chaika@mail.ru; Администрации 13 марта 2015г. в 11 ч. 18 мин. по электронной почте radm04@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 18 августа 2015 г. в 14 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Абрамова А.А. – представитель Администрации Дзержинского района г. Волгограда по доверенности №Д/3-15 от

06.02.2015; Щедрина Т.В. – представитель ООО «Управляющая компания «Чайка» по доверенности б/н от 06.07.2015.

Форма проведения торгов – открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района Волгограда (лот №1 – ул. 8-ой Воздушной Армии д.10а) (далее – Открытый конкурс).

Открытый конкурс проводится в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

Извещение №100615/2780470/01 о проведении Открытого конкурса (далее – Извещение) опубликовано 10.06.2015 с изменениями от 24.07.2015 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

Обжалуемые действия Организатора конкурса Открытого конкурса – нарушение процедуры организации Открытого конкурса.

Из жалобы ООО «УК «Чайка» следует, что «извещение новое» добавлено на сайт с нарушением срока; акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №10а по ул. 8-ой Воздушной Армии) (Приложение №1 к конкурсной документации и Приложение №1 к договору управления многоквартирным домом) не содержит всей обязательной информации; допущено нарушение в расчете размера годовой платы за содержание общего имущества; в перечень дополнительных работ и услуг включены работы в отношении имущества, которое не входит в состав общего имущества.

Представитель администрации Дзержинского района г.Волгограда представила на заседание Комиссии запрошенные материалы (исх.№01-21/7444-15 от 17.08.2015) и пояснила, что конкурсная документация составлена организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, просит признать жалобу заявителя необоснованной.

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

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила №75).

Организатором конкурса является Администрация Дзержинского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007г. №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».

1. В соответствии с п.50 Правил №75 организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Из буквального толкования данной нормы следует, что изменения в конкурсную документацию должны быть размещены не позднее, чем за 13 дней до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе

Новое извещение с изменениями размещено на сайте www.torgi.gov.ru. 24 июля 2015 года. Дата окончания подачи заявок установлена 17.08.2015. Таким образом, Организатором конкурса соблюден, предусмотренный п.50 Правил №75 срок внесения изменений в конкурсную документацию.

2. 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, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и 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.

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.

Приложением N 1 к Правилам предусмотрено отражение в акте общих сведений о многоквартирном доме, в том числе, площадь помещений общего пользования; уборочная площадь лестниц; уборочная площадь общих коридоров; уборочная площадь других помещений общего пользования; площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно п.п. 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.

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.

Пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 установлено, что в состав общего имущества включаются, в том числе помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме; земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Как усматривается в материалах дела, в приложении №1 к Извещению отсутствуют обязательные для размещения сведения о площади помещений общего пользования, о серии, типе постройки, о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества. Так же указанная информация отсутствует в приложении №1 к Конкурсной документации и приложении №1 к Договору управления многоквартирным домом. Кроме того, в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение №1 к Конкурсной документации) не указана обязательная для размещения информация об уборочной площади лестниц, уборочной площади общих коридоров, уборочной площади других помещений общего пользования.

Таким образом, Организатором Открытого конкурса нарушен п.п. 3 п. 38, п.п. 1, 16 п. 41 Правил №75, в части не полного представлений всех необходимых сведений о многоквартирном доме.

3. Согласно подпункту 5 пункта 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается 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 подпунктом 4 пункта 41 Правил №75 в состав конкурсной документации входит, 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. N 290 (далее – Минимальный перечень), по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Исходя из смысла представленных норм, организатор открытого конкурса наделен полномочиями самостоятельно определять расчетную стоимость каждой из

обязательных работ и услуг в зависимости от параметров многоквартирного дома и устанавливать перечень обязательных работ и услуг, из числа, указанных в Минимальном перечне.

В перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение №3 к конкурсной документации) включены работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (пункт 18) и работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (пункт 19). При этом в акте о состоянии общего имущества (приложение №1 к конкурсной документации) отсутствуют сведения о площади помещений общего пользования и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Кроме того, Организатором Открытого конкурса годовая плата рассчитана только исходя из площади жилых помещений, площадь нежилых помещений 662,45 кв.м. при расчете годовой платы не учитывалась.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан Организатором конкурса в нарушение требований п.п.5 п.38 Правил №75.

4. Довод Заявителя о включении в перечень дополнительных работ и услуг работ в отношении имущества, которое не входит в состав общего имущества, а именно очистка металлической решетки и приямка 2 раза в неделю в теплый период года не может быть рассмотрен и оценен Комиссией УФАС по Волгоградской области в виду отсутствия достоверной документации и информации о наличии либо отсутствии указанного имущества в составе общего имущества собственников помещений.

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 «Чайка» на действия Организатора торгов Администрации Дзержинского района Волгограда, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района (ул. 8-ой Воздушной Армии, д.10а; извещение №100615/2780470/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Признать организатора открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района по лоту №1 – ул. 8-ой Воздушной Армии, д.10а – Администрацию Дзержинского района нарушившей п.п. 3, 5 п. 38, п.п. 1, 16 п.41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

3. Выдать предписание администрации Дзержинского района Волгограда о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления

многоквартирными домами Дзержинского района (извещение №100615/2780470/01): внести изменения в извещение о проведении Открытого конкурса и в Конкурсную документацию в соответствии с требованиями подпунктов 3, 5 пункта 38, подпунктов 1, 16 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

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