

РЕШЕНИЕ

«26» января 2010 г.

г. Магадан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

Задорожный В.Г. - руководитель управления;

Члены Комиссии:

Долгачева Л.В. - начальник отдела контроля антимонопольного, рекламного законодательства и органов власти;

Бульба Ю.В. - главный специалист-эксперт отдела контроля антимонопольного, рекламного законодательства и органов власти.

при участии представителей администрации муниципального образования «поселок Сеймчан» (ул. Чапаева, д. 10, п. Сеймчан, Среднеканский район, Магаданская область, 686160): <.....>, <.....> – и.о. главы муниципального образования «поселок Сеймчан» <.....>, рассмотрела дело № 02-9/16-2009 по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении администрации муниципального образования «поселок Сеймчан», в части создания участнику конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенном 13.08.2009г., преимущественных условий участия в конкурсе, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Магаданское УФАС России поступило обращение ОАО «Магаданэнерго» по вопросу нарушения порядка проведения администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, расположенными на территории «поселок Сеймчан», а также по вопросу несоответствия договора на управление жилищным фондом и придомовых территорий, находящихся в собственности муниципального образования, заключенного между администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» и ООО «Север», действующему законодательству.

В жалобе указано, что между администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» и ООО «Север» по результатам проведенного конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, заключен договор № 02/08 от 16.12.2008г. на управление (обслуживание, содержание) жилищным фондом и придомовых территорий, находящихся в собственности муниципального образования. Согласно указанному договору, ООО «Север» осуществляет обслуживание и ремонт жилого фонда муниципального образования, обеспечивает оперативной диспетчерской связью по приему поступающих заявок, создает необходимые условия для проживания граждан.

ОАО «Магаданэнерго» подготовило и отправило для подписания договор энергоснабжения, который был возвращен без подписи в виду того, что в соответствии с подписанным договором № 02/08 от 16.12.2008, ООО «Север» обеспечивает готовность к предоставлению коммунальных услуг, т.е. выполняет работы по созданию условий для подачи электроэнергии в места общего пользования, но не является потребителем данной энергии.

Заявитель считает, что нарушен порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, установленный Постановлением Правительства от 06.02.2006г. № 75, что может свидетельствовать о нарушении действующего законодательства.

При рассмотрении заявления и конкурсной документации представленной в адрес Магаданского УФАС России администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» (письмо от 30.11.2009 № 1682) Магаданским УФАС России было установлено следующее.

В соответствии со статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального

образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2007 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утверждены Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (далее - Правила).

Распоряжением главы администрации муниципального образования «поселок Сеймчан» от 04.07.2008г. № 85-р., принято решение о проведении на территории муниципального образования конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Согласно вышеназванным Правилам, извещение о проведении конкурса публикуется организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в официальном печатном издании и размещается на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) 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;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Характеристика объекта конкурса по всем лотам, а также наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых по договору управления многоквартирными домами отражены в приложениях к конкурсной документации. Также установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который составил 8 рублей 57 копеек за 1 квадратный метр общей площади в многоквартирных домах в месяц.

В извещении администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» был указан и перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а именно: *услуги по отоплению, горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, вывозу твердых бытовых отходов.*

Согласно пункту 44 Правил, организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

Конкурсная документация, утвержденная организатором конкурса должна включать в себя требования, предусмотренные пунктом 41 Правил.

Так, например, конкурсная документация включает в себя: акт о состоянии общего имущества; перечень обязательных работ и услуг; перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса; форма заявки на участие в конкурсе; срок действия договоров управления многоквартирным домом; проект договора управления многоквартирным домом и другое.

Комиссией было установлено, что администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» в конкурсной документации не указан порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусмотренный подпунктом 13 пункта 41 вышеназванных Правил. Данный пункт Правил является одним из обязательных условий, предъявляемых к конкурсной документации.

Одним из требований к содержанию конкурсной документации, является предоставление проекта договора управления многоквартирным домом (подпункт 16 пункта 41 Правил).

В соответствии с пунктом 90 Правил, победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом.

Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров (пункт 91 Правил).

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «поселок Сеймчан», к участию в конкурсе на основании поданной заявки допущен единственный участник - ООО «Север».

Протоколом конкурсной комиссии от 13.08.2008 № 1 победителем по итогам конкурса по всем

лотам признано ООО «Север».

По результатам проведенного конкурса, между администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» и ООО «Север» заключен договор на управление (обслуживание, содержание) жилищным фондом и придомовых территорий, находящихся в собственности муниципального образования № 02/08 от 16.12.2008.

Согласно пункту 1.3. указанного договора, управляющая компания (ООО «Север») принимает на себя выполнение следующих видов работ:

- осуществление обслуживания и ремонта жилого фонда собственника (муниципальное образование «поселок Сеймчан») и придомовых территорий, закрепленных за зданиями, составляющими этот фонд;

- обеспечение оперативной диспетчерской связи по приему, регистрации и выполнению поступающих заявок населения на устранение аварийных ситуаций на инженерных сетях зданий и их последствий;

- прием населения по вопросам, входящим в компетенцию собственника;

- создание необходимых условий для проживания граждан и нормальной работы расположенных в нежилых помещениях зданий юридических лиц.

Согласно данному договору, предоставление коммунальных услуг в обязанности управляющей организации по данному договору, не входит.

В силу статьи 162 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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 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.

Следует отметить, что заключенный договор между муниципальным образованием «поселок Сеймчан» и ООО «Север» *не соответствует проекту договора, представленного в составе конкурсной документации.*

Так, в соответствии с проектом договора, представленного в составе конкурсной документации, в обязанности управляющей организации входит:

- предоставление собственнику жилых помещений коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению надлежащего качества;

- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, обслуживание внутридомовых инженерных сетей, с использованием которых собственнику предоставляются коммунальные услуги;

- проведение осмотров общего имущества многоквартирного дома;

- сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги и др.

Данные условия в заключенный договор № 02/08 от 16.12.2008г. не были включены. Обязанности, предусмотренные договором № 02/08 от 16.12.2008 полностью не соответствуют обязанностям управляющей организации, которые отражены в проекте договора управления многоквартирным домом, представленной в составе конкурсной документации.

В соответствии с пунктом 15 Правил, срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляет не менее 1 года и не более 3 лет.

Согласно конкурсной документации, договор управления многоквартирным домом заключается сроком на 3 года, однако в соответствии с пунктом 6.1 договора № 02/08 от 16.12.2008, договор вступает в силу с момента его подписания и действует до 31 декабря 2009 года.

Кроме того, указанный договор на управление (обслуживание, содержание) жилищным фондом и придомовых территорий, находящихся в собственности муниципального образования № 02/08 заключен 16 декабря 2008 года, в то время как в соответствии с Правилами, победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом и в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанные им проекты договоров собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания.

В извещении о проведении конкурса указан перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, а именно: услуги по отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, вывозу твердых бытовых отходов. Однако, в проекте договора управления многоквартирным домом, представленного в конкурсной документации указано, что в обязанности управляющей организации входит предоставление собственнику жилых помещений коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению надлежащего качества.

В извещении о проведении конкурса обязательно должно быть указано наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых по договору управления многоквартирным домом (подпункт 4 пункта 38 Правил). В извещении о проведении конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «поселок Сеймчан» не указана услуга управляющей организации по электроснабжению, а в проекте договора – услуга по вывозу твердых бытовых отходов.

На основании того факта, что в проекте договора указана обязанность управляющей организации предоставлять собственнику жилых помещений коммунальные услуги по электроснабжению, ОАО «Магаданэнерго» подготовило и отправило для подписания ООО «Север» договор энергоснабжения, который был возвращен без подписи в виду того, что в соответствии с подписанным договором на управление (обслуживание, содержание) жилищным фондом и придомовых территорий, находящихся в собственности муниципального образования №02/08 от 16.12.2008, Общество обеспечивает готовность к предоставлению коммунальных услуг, т.е. выполняет работы по созданию условий для подачи электроэнергии в места общего пользования, но не является потребителем данной энергии.

В соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства от 23.05.2006 № 307, под коммунальными услугами понимается деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Исполнителем коммунальных услуг является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем может быть управляющая организация.

Таким образом, заключив договор № 02/08 от 16.12.2008г., не соответствующий проекту договора в конкурсной документации, администрация муниципального образования «поселок Сеймчан» тем самым устранила ООО «Север» от исполнения обязанностей исполнителя коммунальных услуг, что привело к созданию для ООО «Север» преимущественных условий участия в торгах, что может свидетельствовать о наличии признаков нарушения пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На заседании Комиссии представители муниципального образования «поселок Сеймчан» с указанными нарушениями не согласились.

Поддержали доводы Магаданского УФАС России в том, что управляющая организация должна полностью оказывать все услуги по управлению многоквартирным домом. Однако считают, что проект договора и договор – не одно и то же, поскольку, по их мнению, проект договора не является юридическим документом.

Представители администрации муниципального образования «поселок Сеймчан» также пояснили, что ООО «Север» не осуществляло функции по вывозу твердых бытовых отходов, энергоснабжению, водоснабжению, водоотведению, в виду того, что на территории муниципального образования «поселок Сеймчан» существует Среднеканское муниципальное унитарное предприятие «Коммунальник», которое занимается вывозом твердых и жидких бытовых отходов, и Среднеканское муниципальное унитарное предприятие «Жилкоммунэнерго», которое осуществляет тепло- и водоснабжение жилых домов. По истечению срока договора № 02/08 от 16.12.2008г., ООО «Север» сложило с себя полномочия по исполнению функций управляющей организации 31.12.2009г.

Изучив конкурсную документацию, выслушав мнение представителей администрации муниципального образования «поселок Сеймчан», Комиссия не согласилась с доводами Ответчика по вышеизложенным основаниям и отмечает, что нарушения выразились в следующем:

- в конкурсную документацию для участия в открытом конкурсе на право заключения договора управления многоквартирными домами не включены порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусмотренный подпунктом 13 пункта 41 Правил;

- между администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» и ООО «Север» заключен договор на управление (обслуживание, содержание) жилищным фондом и придомовых территорий, находящихся в собственности муниципального образования № 02/08 от 16.12.2008, не соответствующий проекту договора, представленному в составе конкурсной документации;

- договор управления многоквартирным домом № 02/08 от 16.12.2008г., был заключен на срок до 31 декабря 2009 года, в то время как в конкурсной документации было предусмотрено, что договор управления многоквартирным домом заключается сроком на 3 года;

- договор управления многоквартирным домом, заключенный между администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» и ООО «Север», заключен в нарушение пунктов 90,91 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Таким образом, указанные факты свидетельствуют о нарушении администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» процедуры организации и проведения конкурса, что в силу пункта 5 Правил является основанием для признания судом недействительными

результатов конкурса и договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам такого конкурса.

Действия администрации муниципального образования «поселок Сеймчан» при проведении конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, привели к ущемлению интересов ОАО «Магаданэнерго» и необоснованному препятствованию осуществления его деятельности.

В соответствии с договором № 02/-08 от 16.12.2008, управляющая компания обязана осуществлять работы по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и придомовых территорий, текущий ремонт инженерных систем и т.д. Следовательно, на ООО «Север» не возложена обязанность по исполнению коммунальных услуг, соответственно ОАО «Магаданэнерго» необоснованно осуществляет функции исполнителя коммунальных услуг.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов запрещается создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Заклучив договор № 02/08 от 16.12.2008г., не соответствующий проекту договора в конкурсной документации и не предусматривающий, что ООО «Север» являлось исполнителем коммунальных услуг, администрация муниципального образования «поселок Сеймчан» тем самым устранила ООО «Север» от исполнения обязанностей исполнителя коммунальных услуг и тем самым нарушила Порядок предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденный Постановлением Правительства от 23.05.2006 № 307, нормы жилищного законодательства, что привело к созданию для ООО «Север» преимущественных условий участия в торгах.

Таким образом, названные действия администрации муниципального образования «поселок Сеймчан» при проведении конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «поселок Сеймчан», указывают на нарушение пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Магаданского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. *Признать действия администрации муниципального образования «поселок Сеймчан», допущенные при проведении конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «поселок Сеймчан», проведенном 13.08.2008г., в части создания участнику конкурса преимущественных условий участия в конкурсе, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, нарушением пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».*

2. В связи с тем, что договор № 02/08 от 16.12.2008г. на управление жилищным фондом и придомовых территорий, находящихся в собственности муниципального образования, прекратил свое действие 31.12.2009г., выдать администрации муниципального образования «поселок Сеймчан» Предписание о недопущении в дальнейшем нарушения антимонопольного законодательства при проведении конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «поселок Сеймчан», которое может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

для чего:

в месячный срок, но не позднее 01 марта 2010 года, информировать Магаданское УФАС России о принятии решения о проведении на территории муниципального образования «поселок Сеймчан» нового конкурса на право заключения договоров управления несколькими

многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «поселок Сеймчан» и о размещении извещения о проведении конкурса в официальном печатном издании и на официальном сайте.

Иные меры по пресечению или устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии

В.Г. Задорожный

Члены Комиссии

Л.В. Долгачева

Ю.В. Бульба

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ № 2

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

«26» января 2010г.

г. Магадан

Комиссия Магаданского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Задорожный В.Г. - председатель Комиссии, руководитель управления; члены Комиссии: Долгачева Л.В. – начальник отдела контроля антимонопольного, рекламного законодательства и органов власти; Бульба Ю.В.- главный специалист-эксперт отдела контроля антимонопольного, рекламного законодательства и органов власти управления, руководствуясь статьей 23, частью 1 ст. 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 19 января 2010 года по делу № 02-9/16-2009 о нарушении администрацией муниципального образования «поселок Сеймчан» пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации муниципального образования «поселок Сеймчан»:

Не допускать в дальнейшем нарушение антимонопольного законодательства, допущенное при проведении конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «поселок Сеймчан», которое может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

для чего:

В месячный срок, но не позднее 01 марта 2010 года, информировать Магаданское УФАС России о принятии решения о проведении на территории муниципального образования «поселок

Сеймчан» нового конкурса на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «поселок Сеймчан» и о размещении извещения о проведении конкурса в официальном печатном издании и на официальном сайте.

Председатель Комиссии

В.Г. Задорожный

Члены Комиссии

Л.В. Долгачева

Ю.В. Бульба

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.