

РЕШЕНИЕ

по жалобе №14-01-18.1-03/679

о признании жалобы обоснованной

24 ноября 2014г.

г. 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, начальник отдела контроля органов власти;

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

Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти (до перерыва);

Тибилова Э.А. – государственный инспектор отдела контроля органов власти (после перерыва);

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Муниципальная управляющая компания г.Волгограда» на действия организатора торгов - Администрации Тракторозаводского района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления 39 многоквартирными домами

УСТАНОВИЛА:

в УФАС по Волгоградской области 13 ноября 2014 года поступила жалоба ООО «Муниципальная управляющая компания г.Волгограда» (далее Заявитель, ООО «МУК г.Волгограда») на действия организатора торгов - Администрации Тракторозаводского района Волгограда (далее – Организатор) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления 39 многоквартирными домами.

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 (№03-8/7379 от 17.11.2014) направлено: Заявителю 17 ноября 2014г. в 16 ч. 22 мин. по электронной почте Mukvg@mail.ru; Организатору 17 ноября 2014г. в 16 ч. 22 мин. по электронной почте radm09@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 21 ноября 2014 г. в 11 часов 00 минут и после объявленного перерыва 24 ноября 2014 года в 14-00.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Троицкая А.Н. – представитель ООО «МУК г.Волгограда» (доверенность б/н от 18.11.2014), Орлова З.Н. – представитель Администрации Тракторозаводского района г.Волгограда по доверенности №162 от 03.07.2014 (сроком до 31.12.2014), Павлова Е.В. – представитель ООО «Волга-КомСервис».

Форма проведения торгов – открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления 39 многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Волгоград, пер. Ногина, д. № 44, № 46, № 47; пр-кт им. В.И.Ленина, д. № 179, № 197, № 199; ул. 95-й Гвардейской, д. № 8; ул. Борьбы, д. № 3, № 4, № 7, № 12, № 19; ул. им. Гули Королевой, д. № 5; ул. им. Дегтярева, д. № 9, д. № 39, д. № 43, д. № 45, № 47; ул. им. Дзержинского, д. № 6, № 8, № 11, № 13, № 19, № 21, № 23, № 27, № 33, № 38, № 42, № 51 "а"; ул. им. Жолудева, д. № 2, д. № 4, д. № 8; ул. Загорская, д. № 15, д. № 18; ул. им. Клименко, д. № 5; ул. им. Николая Отрады, д. № 10, д. № 17; ул. Ополченская, д. № 47 (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 №171014/2730225/01 о проведении Открытого конкурса (далее – Извещение) опубликовано 17.10.2014 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

Обжалуемые действия Организатора Открытого конкурса – объединение в один лот 39 многоквартирных домов, площадь которых превышает 100 тыс.кв.м. и которые расположены не на граничащих земельных участках; включение в проект договора управления многоквартирным домом обязанностей управляющей компании, не предусмотренных жилищным законодательством.

Представитель ООО «МУК г.Волгограда» просит признать жалобу обоснованной по основаниям, изложенным в жалобе.

Представитель администрации Тракторозаводского района г.Волгограда представил на заседание Комиссии возражения на жалобу (с приложением материалов), в которой просят признать жалобу Заявителя необоснованной. Также пояснили, что Открытый конкурс приостановлен до рассмотрения жалобы по существу, договоры управления многоквартирными домами не заключены.

Представитель ООО «Волга-КомСервис» поддержал позицию администрации Тракторозаводского района Волгограда, считает, что Открытый конкурс проводится без нарушений.

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 Тракторозаводского 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 силу п.1 Правил №75, указанные Правила устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно п.6 Правил №75 в случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Исходя из актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса (Приложение №1 к конкурсной документации, утвержденной Главой администрации Тракторозаводского района 16.10.2014), пункта 5 Извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации (с изменениями) общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) многоквартирных домов, поименованных в конкурсной документации составляет 94909,1 кв.м.

Согласно справке МУП «Центральное межрайонное БТИ» отделение по Тракторозаводскому и Краснооктябрьскому районам, представленной Заявителем, по состоянию на 01.04.2014г. общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) многоквартирных домов, поименованных в конкурсной документации составляет 182106 кв.м.

Представитель Организатора подтвердила факт неверного составления конкурсной документации, в части указания площади многоквартирных домов.

Кроме того, многоквартирные дома, расположенные по адресам: г.Волгоград, пер. Ногина, д. № 44, № 46, № 47, ул. им. Дегтярева, д. № 9, д. № 39, д. № 43, д. № 45, № 47, ул. им. Николая Отрады, д. № 10, д. № 17 не расположены на земельных участках, граничащих с другими многоквартирными домами, поименованными в конкурсной документации, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Таким образом, Организатором Открытого конкурса в состав одного лота включены многоквартирные дома, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) которых превышает 100 тыс кв. метров и некоторые дома расположены не на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования, что является

нарушением пункта 6 Правил №75.

2. В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил №75 в состав конкурсной документации входит, в том числе, проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Перечень существенных условий договора управления многоквартирным домом содержится в части 3 статьи 162 ЖК РФ. В договоре управления многоквартирным домом должен быть указан, в том числе, состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома (п.п.1 ч.3 с.162 ЖК РФ); размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы (п.п.3 ч.3 с.162 ЖК РФ).

Исходя из смысла представленных норм, в состав конкурсной документации должен входить проект договора управления по каждому многоквартирному дому, поименованному в конкурсной документации.

В составе конкурсной документации, утвержденной главой администрации Тракторозаводского района Волгограда, отсутствует проект договора управления по каждому многоквартирному дому, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ с указанием состава общего имущества многоквартирного дома, адреса такого дома, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При этом в соответствии с представленным проектом договора, на управляющую компанию возлагается обязанность по организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (п.3.1.17 Проекта договора), проведение работ по выявлению самовольного переустройства (переоборудования) и (или) самовольной перепланировки жилых помещений, информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в жилых и нежилых помещениях, выдача предписаний о необходимости предоставления разрешающих документов на выполнение переустройства (переоборудования) и (или) перепланировки жилых помещений (Приложение №3 к Проекту договора «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом»).

В силу статей 45-48 ЖК РФ организация и проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме относится к полномочиям собственников помещений в многоквартирном доме

Статья 29 ЖК РФ устанавливает последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения и предусматривает обращение в суд с иском к лицам, самовольно переустроившим и (или) перепланировавшим жилое помещение, специального субъекта - органа местного самоуправления, осуществляющего согласование перепланировки и (или) переустройства жилого помещения.

Возложение на управляющую компанию по договору управления многоквартирным домом обязанностей по организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также по

контролю за самовольным переустройством и (или) самовольной перепланировкой жилого помещения противоречит действующему жилищному законодательству.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушен подпункт 16 пункта 41 Правил №75, в части не включения в конкурсную документацию проекта договора управления каждым многоквартирным домом, поименованным в конкурсной документации и части 3 статьи 162 ЖК РФ, в части несоответствия проекта договора управления многоквартирным домом требованиям статьи 162 ЖК РФ.

3. Согласно п.38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса, в том числе, 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 (п.п.3 п.38 Правил №75).

В Извещении, опубликованном 17.10.2014, имеется отсылочная ссылка на приложение №1 к конкурсной документации в части характеристики объекта конкурса. При этом площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, ни в извещении, ни в конкурсной документации не указана.

В соответствии с п.п.5 п.38 Правил в извещении о проведении конкурса, в том числе, 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.

Понятие «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» содержится в п.2 Правил, согласно которому это плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

В Извещении, опубликованном 17.10.2014, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в валюте лота составляет 19 690 501 руб., что не может соответствовать размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Кроме того, в извещении не указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по каждому многоквартирному дому.

Пунктом 38 Правил №75 установлен перечень информации, обязательной для размещения в извещении. Указанный пункт, как и Правила №75 в целом не предоставляет организатору конкурса права применять отличный порядок размещения информации.

Таким образом, Организатором Открытого конкурса нарушены подпункты 3, 5

пункта 38 Правил, в части отсутствия в Извещении обязательных сведений, а именно не указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения в каждом многоквартирном доме.

В связи с тем, что в ходе рассмотрения жалобы Заявителя комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, то, в соответствии с ч.17 ст.18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, 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.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Муниципальная управляющая компания г.Волгограда» на действия организатора торгов - Администрации Тракторозаводского района Волгограда, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления 39 многоквартирными домами (извещение №171014/2730225/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Администрацию Тракторозаводского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления 39 многоквартирными домами, нарушившей пункт 6, подпункты 3, 5 пункта 38, подпункт 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, часть 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем включения в состав одного лота многоквартирных домов, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) которых превышает 100 тыс кв. метров и расположенных не на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования; не размещения в Извещении обязательной информации; не включения в Конкурсную документацию проекта договора управления каждым многоквартирным домом, поименованным в конкурсной документации.

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

управления 39 многоквартирными домами: аннулировать открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления 39 многоквартирными домами (извещение №171014/2730225/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

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