

03 февраля 2014 года

г. Ижевск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России) в составе: председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти «...», члены Комиссии – «...» – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, «...» – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № ТГ08-02/2014-09 Ж по жалобе гражданки «...» (далее – Заявитель) (вх. № 796 от 24.01.2014) на действия организатора торгов – Муниципальное казенное учреждение города Ижевска «Служба технологического обеспечения ЖКХ» (далее – организатор торгов, МКУ г.Ижевска «СТО ЖКХ») при организации и проведении открытого конкурса № 57-к по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом (далее – МКД) на территории МО «Город Ижевск» (лот № 1 – дом, расположенный по адресу: г. Ижевск, ул. Буммашевская, 32),

в присутствии:

подателя жалобы – «...»,

представителей организатора торгов – МКУ г.Ижевска «СТО ЖКХ», «...» – начальника юридического отдела (доверенность №06/01-14 от 31.01.2014г.), «...» – главного бухгалтера (доверенность №03/01-14 от 31.01.2014г.), «...» – начальника отдела технического надзора за объектами жилого фонда (доверенность №05/01-14 от 31.01.2014г.),

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике поступила жалоба гр. «...» на действия организатора торгов - МКУ г.Ижевска «СТО ЖКХ» при проведении открытого конкурса № 57-к по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом на территории МО «Город Ижевск», лот № 1 – дом, расположенный по адресу: г. Ижевск, ул. Буммашевская, 32.

На заседании Комиссии Заявитель доводы, изложенные в жалобе, поддержала, при этом пояснила, что организатор торгов при проведении указанного конкурса нарушил ряд требований действующего законодательства, а именно в конкурсной документации:

- отсутствует информация о серии и типе постройки, степени фактического износа, сведения о последних проведенных капремонтах жилого дома, расположенного по

адресу: г. Ижевск, ул. Буммашевская, 32;

- площадь, указанная в пп. А п. 19 акта о состоянии общего имущества не соответствует площади, указанной в техническом паспорте.

По мнению Заявителя, организатором конкурса не внесены изменения в конкурсную документацию в части обязанности МАУ «ГЖУ» выполнить работы по текущему ремонту МКД, возложенную на него по решению Индустриального районного суда г.Ижевска. Организатор торгов не направил в представительный орган местного самоуправления запроса о делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии, направляемый за 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса.

Организатором торгов неправомерно были включены в перечень работ и услуг работы и услуги, отсутствующие в числе работ и услуг, указанных в минимальном перечне, неправомерно определена расчетная стоимость каждой из обязательных услуг и работ без учета конструктивных и технических параметров МКД, степени износа, этажности, наличия газового, санитарно-технического оборудования, других параметров.

Размер общей стоимости на 1 кв.м. в месяц и годовой платы завышен. А также, организатором конкурса не проверены претенденты на их соответствие требованиям законодательства.

Акт о состоянии общего имущества недостоверен, поскольку в доме нет нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, государственный кадастровый учет земельного участка не проведен, то есть площадь в п.24 равна нулю. В связи с чем, не может быть признано законным предложение по озеленению придомовой территории.

На основании изложенного Заявитель по делу просила устранить все нарушения действующего законодательства или отменить конкурс.

Представителем организатора торгов были представлены письменно, а также даны устно пояснения, из которых следует, что конкурсная документация была размещена 13.12.2013 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru. в сети «Интернет» в установленном законом порядке, соответствует требованиям постановления 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 проведения конкурса), содержит необходимую информацию о составе и состоянии общего имущества дома.

В соответствии с Правилами проведения конкурса, у организатора торгов отсутствует обязанность по указанию в конкурсной документации сведений о наличии обязанности какой-либо организации (МАУ «ГЖУ») выполнить ремонтные работы в доме, в том числе, работы капитального характера.

В июне 2013г. был направлен запрос в представительный орган местного самоуправления о делегировании депутатов для включения в состав конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих

организаций. После получения ответа была сформирована комиссия, в состав которой были включены два депутата Городской Думы. Телефонограммой от 31.12.2013г. было направлено уведомление депутатам.

Конкурсная документация была разработана организатором торгов на основании технического паспорта № 30092 на многоквартирный дом: г. Ижевск, ул. Буммашевская, 32. Информация о серии и типе постройки, фактическом износе здания, годе последнего капитального ремонта в техническом паспорте отсутствует. Последние изменения в техпаспорт внесены 15.03.2005г. Площадь жилых помещений указана в техническом паспорте – 3025,8 кв.м. Общая площадь дома определена, как сумма площадей жилых помещений – 3025,8 кв.м., помещений общего пользования – 513,4 кв.м., площадь лестничных клеток – 199,9 кв.м. и составляет 3739,1 кв.м.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД составлен на основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, а также Постановления Администрации г.Ижевска от 05.07.2013г. №750 «О смете стоимости отдельных услуг или работ, учтенной в размере платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда с 1 июля 2013г.». В перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, включены работы по текущему ремонту конструктивных элементов и текущему ремонту инженерного оборудования.

Согласно пункту 2 Правила проведения конкурса «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - 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 стоимости 1 кв.м.

Перечень работ и услуг по управлению МКД не входит в Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД. Расчетная стоимость обязательных работ и услуг определена с учетом конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, других необходимых параметров, предусмотренных нормативными документами.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил проведения конкурса организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг. С учетом положений постановления Администрации г.Ижевска от 05.07.2013г. №750 стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации ТБО и КГО из жилищного фонда, оборудованного централизованной системой канализации для МКД с централизованным отоплением, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, установлена в размере 1,95 руб./м² в месяц.

При проведении конкурса заявки на участие в конкурсе были проверены на соответствие требованиям, предусмотренным п.52 и п.53 Правил проведения конкурса, кроме того, были приняты исчерпывающие меры для проверки претендентов требованиям, предусмотренных п.15 Правил проведения конкурсов.

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД составлен согласно данным технического паспорта. В пп. 3, 6, 19, 23-25 акта не указаны

данные ввиду отсутствия соответствующей информации в техническом паспорте.

Собственники помещений в МКД, вне зависимости от факта формирования земельного участка и постановки его на кадастровый учет, вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации МКД, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. Собственники помещений в МКД, как законные владельцы участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу ст.305 Гражданского Кодекса Российской Федерации имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев жалобу гр. «...», материалы дела, выслушав пояснения лиц, присутствующих при рассмотрении жалобы, установила следующее.

13.12.2013 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» МКУ г.Ижевска «СТО ЖКХ» размещено извещение о проведении торгов № 131213/2643617/01 – открытого конкурса № 57-к по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом на территории МО «Город Ижевск», лот № 1 - дом, расположенный по адресу: г. Ижевск, ул. Буммашевская, 32.

Правила проведения конкурса устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (пункт 1 Правил проведения конкурса).

1. В соответствии с пунктом 37 Правил проведения конкурса, извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Конкурсная документация была размещена 13.12.2013 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» в установленном законом порядке, соответствует требованиям Правил проведения конкурса, содержит необходимую информацию о составе и состоянии общего имущества дома.

В соответствии с Правилами проведения конкурса, у организатора торгов отсутствует обязанность по указанию в конкурсной документации сведений о наличии обязанности какой-либо организации (МАУ «ГЖУ») выполнить ремонтные работы в доме, в том числе, работы капитального характера.

Кроме того, копия решения Индустриального районного суда г.Ижевска, содержащая обязанность МАУ «ГЖУ» выполнить работы по текущему ремонту МКД, в Удмуртское УФАС России не представлена. Не представлено и доказательств того, что работы не выполнены.

Учитывая установленные обстоятельства, довод жалобы Заявителя в части неуказания в конкурсной документации обязанности МАУ «ГЖУ» по проведению текущего ремонта, является необоснованным.

2. Пунктом 22 Правил проведения конкурса установлено, в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. За 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса организатор конкурса направляет в представительный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования запрос о делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии. Указанный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения в состав конкурсной комиссии. В случае если в течение 15 дней после получения такого запроса представительный орган местного самоуправления делегировал депутатов в состав конкурсной комиссии, организатор конкурса включает указанных лиц в состав конкурсной комиссии.

11.06.2013г. МКУ г.Ижевска «СТО ЖКХ» было направлено письмо в адрес Главы МО «Город Ижевск» о делегировании депутатов, для включения в состав конкурсной комиссии.

22.07.2013г. Первый заместитель Председателя Городской думы г.Ижевска направил в адрес МКУ г.Ижевска «СТО ЖКХ» список депутатов Городской думы для включения в состав Конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД на территории МО «Город Ижевск».

Приказом от 07.08.2013г. №155/01 «Об утверждении конкурсной комиссии и порядка ее работы по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организации» депутаты Городской думы г.Ижевска «...» и «...» были включены в состав конкурсной комиссии.

Извещение о проведении конкурса было размещено на сайте www.torgi.gov.ru 13.12.2013г.

Таким образом, конкурсная комиссия сформирована заблаговременно с учетом требований действующего законодательства.

Учитывая вышеизложенное, довод жалобы Заявителя в части несоблюдения п.22 Правил проведения конкурса, является необоснованным.

3. Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, 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.

Документация о проведении конкурса, размещенной на официальном сайте www.torgi.gov.ru, в сети «Интернет», не содержит сведения о серии и типе постройки, а также площади нежилых помещений, в связи с чем, жалоба в этой части признаётся обоснованной.

Вместе с тем, согласно сведениям технического паспорта № 30092, Комиссией Удмуртского УФАС России установлено, что сведения о серии и типе, площади нежилых помещений постройки отсутствуют в техническом паспорте, в связи с чем, у организатора торгов отсутствовала возможность указать данную информацию в извещении о проведении торгов.

Также, Комиссией Удмуртского УФАС России установлено, что в соответствии с Правилами проведения конкурса, у организатора торгов отсутствует обязанность по указанию сведений о последних проведенных капитальных ремонтах жилых домов, степени фактического износа.

В соответствии с приложением № 1 к конкурсной документации «Характеристика объекта конкурса. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», к общим сведениям о многоквартирном доме относятся, в том числе:

- год постройки – 1973;
- степень износа по данным государственного технического учета – 29% на 15.03.2005г.;
- площадь:
 - многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками, кв.м. – 3739,1,
 - жилых помещений (общая площадь квартир) кв.м. – 3025,8,
 - помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв.м. – 199,9.

Проанализировав конкурсную документацию, Комиссией Удмуртского УФАС России установлено, что приложение № 1 к конкурсной документации «Характеристика объекта конкурса. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» содержит недостоверную информацию:

- о площади МКД с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками. Так, согласно техническому паспорту № 30092 вышеуказанная площадь составляет 3539,2 кв. м., а в конкурсной документации указана площадь равная 3739,1 кв.м.

В остальной части, акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД составлен согласно данным технического паспорта. В пп. 23-25 акта

организатором конкурса не указаны данные ввиду отсутствия соответствующей информации в техническом паспорте.

Учитывая вышеизложенное, жалоба Заявителя в части указания организатором торгов недостоверной информации о площади МКД с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками в конкурсной документации является обоснованной.

4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД составлен на основании постановления Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, которым предусмотрены мероприятия, необходимые для выполнения работ и оказания услуг в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан. С учетом вышеуказанных нормативно-правовых актов, в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, включены работы по текущему ремонту конструктивных элементов и текущему ремонту инженерного оборудования, что согласуется п. 2 Правил проведения конкурсов, поскольку размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен включать в себя также работы по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД. Размер указанной платы за содержание общего имущества в доме предусматривает работы и услуги по управлению МКД, выполнение которых осуществляется управляющей организацией на возмездной основе.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Удмуртского УФАС России пришла к выводу, что жалоба Заявителя в части неправомерного включения в Перечень работ и услуг, отсутствующих в числе работ и услуг, указанных в минимальном перечне, является необоснованной.

В соответствии с пп. 4 п. 41 Правил проведения конкурса 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, 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.

Постановлением Администрации г. Ижевска от 05.07.2013г. № 750 утверждена «Смета стоимости отдельных услуг или работ, учтенной в размере платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда с 1 июля 2013 года» (далее - Смета).

Проведя сравнительный анализ стоимости одинаковых работ, учтённых в Смете и учтённых в Приложении №2 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления МКД» (далее – Перечень), Комиссией Удмуртского УФАС России завышения стоимости работ в Перечне не установлено.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Удмуртского УФАС России пришла к выводу, что жалоба Заявителя в части неправильного определения расчетной стоимости каждой из обязательных работ услуг и работ и завышения общей стоимости услуг на 1 кв.м. в месяц и годовой платы, является необоснованной.

5. Согласно положениям Правил проведения конкурса:

52. Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной [приложением N 4](#) к настоящим Правилам. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

53. Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию,

установленному подпунктом 1 [пункта 15](#) настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

15. При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Для участия в конкурсе было подано две заявки от ООО «Каскад» и ООО «Комфорт».

Исходя из анализа представленных МКУ г.Ижевска «СТО ЖКХ» документов, заявки отвечали требованиям п.53 Правил проведения конкурса, были представлены документы, требуемые законодательством, в том числе копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период каждого из заинтересованных лиц.

Таким образом, жалоба Заявителя в части несоответствия участников конкурса требованиям пп. 15, 52, 53 Правил проведения конкурса, является необоснованной.

6. В соответствии с пунктом 67 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться [частью 1 статьи 36](#) ЖК РФ.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Кроме того, на заседании Комиссии Удмуртского УФАС России организатор торгов пояснил, что дополнительные работы и услуги по озеленению придомовой территории проводятся победителем конкурса бесплатно.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Удмуртского УФАС России пришла к выводу, что жалоба Заявителя в части неправомерного включения в перечень дополнительных работ и услуг, работ и услуг по озеленению придомовой территории, является необоснованной.

В связи с тем, что конкурс по отбору управляющей организации признан состоявшимся, жалобы хозяйствующих субъектов, принимавших участие в конкурсе, на действия организатора торгов в части нарушения их прав при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, в Удмуртском УФАС России отсутствуют, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи организатору торгов предписания об устранении нарушений порядка организации торгов.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

р е ш и л а:

1. Жалобу гр. «...» на действия организатора торгов – МКУ г.Ижевска «СТО ЖКХ» при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом на территории МО «Город Ижевск» (дом, расположенный по адресу: г. Ижевск, ул. Буммашевская, 32) признать обоснованной в части:

1.1. неуказания в документации о проведении конкурса сведений о серии и типе постройки;

1.2. неуказание в документации о проведении конкурса сведений о площади нежилых помещений;

1.3. указания в документации о проведении конкурса недостоверных сведений о площади многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками.

2. Признать организатора торгов - МКУ г.Ижевска «СТО ЖКХ» нарушившим подпункт 3 пункта 38 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение трёх месяцев со дня принятия.