

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-12/14-21, 06-12/14-22

09 апреля 2014 года

город Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС)

в отсутствие представителей МБУ «УМС администрации ЗАТО Александровск» (далее – Организатор торгов), надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью ООО «Управляющая компания» (далее – ООО «Управляющая компания», Заявитель) <...>, по доверенности <...>, по доверенности <...>,

в отсутствие представителей общества с ограниченной ответственностью ООО «Каскад», надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобы ООО «Управляющая компания», ООО «Каскад» на действия МБУ «УМС администрации ЗАТО Александровск» при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами (Извещение от 07 марта 2014 года, Лоты №1,2,3) (далее – Торги, Конкурс),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области поступили жалобы от ООО «Управляющая компания», ООО «Каскад».

Заявители считают, что при проведении и организации Торгов были допущены нарушения. Просят провести проверку, обязать Организатора торгов устранить нарушения.

Мурманским УФАС принято решение о рассмотрении жалоб в одном заседании. Жалобе ООО «Управляющая компания» присвоен номер <...> -12/14-21, жалобе ООО «Каскад» присвоен номер <...> -12/14-22.

Для предоставления Заявителями дополнительных доказательств сделан перерыв до 09.04.2014 года.

Комиссия Мурманского УФАС, изучив представленные сторонами доводы и документы, приходит к следующим выводам.

07.03.2014 года организатором торгов - МБУ «УМС администрации ЗАТО Александровск» - на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение и конкурсная документация о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами (лоты 1,2,3) с изменениями от 21.03.2014.

Предмет конкурса: право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами

Основание проведения конкурса: Постановление администрации ЗАТО Александровск от 12.02.2014 года № 342 «Об утверждении состава конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления муниципальным жилищным фондом ЗАТО Александровск».

Дата окончания приема заявок 10.04.2014.

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Указанные правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (далее – Правила).

1. Подпунктом 3 пункта 38 Правил установлено, что 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 нарушении подпункта 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса неверно указана характеристика объектов конкурса.

Так, в лоте № 3 неверно указана общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома №94 по улице Душенова – 0 кв.м.

Решением Полярного районного суда Мурманской области от 08.10.2013 года по делу 2-351/2013 установлено, что нежилое помещение, принадлежащее Лунка З.Д., расположенное на первом этаже многоквартирного дома, занимает 125,7 кв.м.

2. В нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил о проведении конкурса в извещении о проведении конкурса не указаны: год постройки, этажность, количество квартир, виды благоустройства, серия и тип постройки.

3. Подпунктом 6 пункта 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией.

В нарушение подпункта 6 пункта 38 Правил Организатор торгов установил в части 5 извещения о проведении конкурса «перечень коммунальных услуг, подлежащих оказанию управляющей организацией» требование к управляющей организации о необходимости оказывать услуги газоснабжения по многоквартирному дому, расположенному по адресу ул. Преминаина, дом 106.

Актом о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по указанному адресу от 17.04.2008 установлено, что внутридомовыми инженерными коммуникациями газоснабжение не предусмотрено.

4. Подпунктом 5 пункта 38 Правил установлено, что 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 нарушение подпункта 5 пункта 38 Правил о проведении конкурса в пункте 3.4 «работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в МКД» части 4 извещения о проведении конкурса Организатором торгов установлено требование о замене электрических счётчиков квартиросъёмщиков.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, счётчики квартиросъёмщиков к составу общего имущества не относятся.

Расходы, связанные с установкой, заменой в случае выхода из строя, утраты или истечения срока эксплуатации, а также расходы, связанные с обслуживанием прибора учета, согласно статьям 210, 539 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьям 65,67 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также Постановлению Правительства РФ от 31.08.2006 г. № 530, Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.06 г. (пункты 2,7 Правил) возлагаются на собственника жилого помещения.

В нарушение подпункта 5 пункта 38 Правил о проведении конкурса в пункте 3.2 «общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД» части 4 извещения о проведении конкурса Организатором торгов установлено требование о прочистке дворовой канализации и дренажа, до зоны разграничения эксплуатационной ответственности ОАО «Водоканал».

Представлено письмо начальника управления муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск В.П. Гречкосея от 19.03.2014 №17-613, в котором сообщается, что схема водоснабжения и водоотведения г. Гаджиево Мурманской области находится в стадии разработки.

Таким образом, Организатор торгов установил заведомо не определяемые требования к объёму и количеству обязательных работ и услуг в виду отсутствия указанной схемы, что лишает потенциального участника сделать экономически обоснованное предложение.

Кроме того, представлено решение Полярного районного суда Мурманской области от 15.01.2014 года, в котором определены объекты канализационной сети на территории г.Гаджиево, расположенные в границах ЗАТО Александровск, право собственности в установленном законом порядке на спорное имущество ни за кем не зарегистрировано. Указанные объекты присоединены к водопроводным сетям ОАО «Водоканал».

Следовательно, до зоны разграничения эксплуатационной ответственности ОАО «Водоканал» расположены бесхозные объекты, не относящиеся к общедомовому имуществу.

5. Комиссия Мурманского УФАС критически относится к документам, подтверждающим довод о ненадлежащем уведомлении о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирных домах путём размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления, на досках объявлений, размещённых во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (акт осмотра, сделанный сотрудниками ООО «Управляющая компания») в виду принципа допустимости доказательства, в связи с чем сделать вывод о нарушении Организатором торгов пункта 40 Правил не представляется возможным.

6. В нарушение подпункта 1 пункта 41 Правил конкурсная документация содержит акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заполненные ненадлежащим образом (не в полном объёме, технические характеристики домов указана не в полном объёме).

7. В нарушение подпункта 6 пункта 41 Правил конкурсная документация устанавливает различный срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

Так, согласно пункту 4.5 проекта контракта срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги до 10 числа месяца, частью 15 конкурсной документации – до 20 числа месяца.

Указанные разночтения могут привести к негативным последствиям при выполнении договора в части оплаты оказываемой услуги.

8. В нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил Организатор торгов не определил расчётную стоимость каждой из обязательных работ и услуг в соответствии с перечнем обязательных работ.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, комиссия Мурманского УФАС, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы ООО «Каскад», ООО «Управляющая компания» обоснованными.
2. Признать организатора торгов - МБУ «УМС администрации ЗАТО Александровск» -нарушившим подпункты 3,5,6 пункта 38, подпункты 1,2,6 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.
3. Выдать организатору торгов - МБУ «УМС администрации ЗАТО Александровск» - предписание об устранении нарушений.

Резолютивная часть решения оглашена 09 апреля 2014 года.

В полном объёме решение изготовлено 11 апреля 2014 года.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 06-12/14-21, 06-12/14-22

09 апреля 2014 года

город Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту предписания — Комиссия Мурманского УФАС) на основании решения от 09 апреля 2014 года по делу № 06-12/14-21, 06-12/14-22, принятого по результатам рассмотрения в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалоб ООО «Каскад», ООО «Управляющая компания» на действия организатора торгов МБУ «УМС администрации ЗАТО Александровск» - при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами (извещение от 07 марта 2014 года, лоты №1,2,3) (далее по тексту предписания – Открытый конкурс),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов - МБУ «УМС администрации ЗАТО Александровск» -

устранить нарушения подпунктов 3,5,6 пункта 38, подпунктов 1,2,6 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, путём внесения изменений в конкурсную документацию либо аннулированием торгов.

Резолютивная часть решения оглашена 09 апреля 2014 года.

В полном объёме решение изготовлено 11 апреля 2014 года.

Комиссия Мурманского УФАС России предупреждает о том, что в соответствии со статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок предписания влечет наложение на виновное лицо административного штрафа.

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.