

РЕШЕНИЕ

по жалобе №15-01-18.1-03/199

27 марта 2015г.

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

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 «Снегири» на действия организатора конкурса - Администрации Дзержинского района Волгограда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Волгоград, ул. им. Покрышкина, д.11 (лот №2); пр-т им. Маршала Жукова, д.5 (лот №1),

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 19 марта 2015 года поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Снегири» (далее Заявитель) на действия организатора конкурса - Администрации Дзержинского района Волгограда (далее – Администрация, Организатор конкурса) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Волгоград, ул. им. Покрышкина, д.11 (лот №2); пр-т им. Маршала Жукова, д.5 (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 (№03-8/1742 от 23.03.2015) направлено: Заявителю 23 марта 2015г. в 11ч. 57мин. по электронной почте uk_snegiri@mail.ru; Администрации 23 марта 2015г. в 11 ч. 59 мин. по электронной почте radm04@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 27 марта 2015 г. в 10 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Агинская О.Ю. – представитель

Администрации Дзержинского района г.Волгограда по доверенности №Д/16-14 от 23.06.2014; Иваницкий Н.В. – представитель ООО «МУК г.Волгограда» по доверенности б/н от 12.03.2015; Сополев А.Г. – представитель ООО «Эксплуатационная служба» по доверенности б/н от 27.03.2015; Колесова А.С. – представитель ООО «Управляющая компания «Снегири» по доверенности б/н от 24.03.2015; Щедрина Т.В. - представитель ООО «Управляющая компания «Снегири» по доверенности б/н от 24.03.2015; Бахамбаев Р.Х. – директор ООО «Пионер» по приказу №85 от 28.10.2014.

Форма проведения торгов – открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Волгоград, ул. им. Покрышкина, д.11 (лот №2); пр-т им. Маршала Жукова, д.5 (лот №1) (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.

Постановлением администрации Дзержинского района Волгограда от 15.01.2014 №10-14 (в ред. Постановления от 17.12.2014 №1277-14) определен состав комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в Дзержинском районе (далее – Конкурсная комиссия).

Извещение №270115/2780470/01 о проведении Открытого конкурса (далее – Извещение) опубликовано 27.01.2015 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 «Снегири» следует, что акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №11 по ул. им. Покрышкина (лот№2), в многоквартирном доме №5 по пр-ту им.М.Жукова (лот№1) (Приложение №1 к конкурсной документации) не содержит полной информации о техническом состоянии дома, в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №3 к конкурсной документации) не включены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования; проект договора управления не соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ.

Представитель администрации Дзержинского района г.Волгограда представил на заседание Комиссии запрошенные материалы (исх.№01-21/1966-15 от 25.03.2015) и пояснила, что Администрация не обладала полной документацией для отражения технического состояния многоквартирных домов: ул. им. Покрышкина, д.11, пр-т им.М.Жукова, д.5 в Извещении и Конкурсной документации.

Представители ООО «УК «Снегири» просят признать жалобу обоснованной в полном объеме.

Представители ООО «Эксплуатационная служба», ООО «Пионер» поддержали доводы жалобы, просят признать ее обоснованной.

Представитель ООО «МУК г.Волгограда» принятие решения по доводам жалобы оставляет на усмотрение Комиссии.

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. 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 извещении о проведении Открытого конкурса, размещенном по адресу: <http://torgi.gov.ru/docview/fdcDocViewPage.html?section=notification&id=8364893> не указана обязательная для размещения информация, а именно отсутствует площадь нежилых помещений и помещений общего пользования, а также площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по лоту №2.

Таким образом, Организатором Открытого конкурса нарушен п.38 Правил №75, в части отсутствия в извещении характеристики объекта конкурса по лоту №2, предусмотренной подпунктом 3 пункта 38 Правил №75.

2. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил 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, в том числе, следующих обязательных сведений о техническом состоянии многоквартирного дома:

- уборочная площадь общих коридоров и других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);

- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу ул. им. Покрышкина, д.11, являющемся Приложением №1 к Конкурсной документации и размещенном по адресу: <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=8033739&lotId=8033865&prevPageN=3> отсутствует информации об уборочной площади общих коридоров и других помещений общего пользования; о площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, Организатором Открытого конкурса нарушен п.п.1 п.41 Правил №75, а именно не указание обязательных сведений в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ул. им. Покрышкина, д.11).

3. 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 представленной нормы, организатор открытого конкурса наделен полномочиями самостоятельно определять расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг, при этом перечень обязательных работ и услуг устанавливается организатором в зависимости от параметров многоквартирного дома, из числа, указанных в Минимальном перечне и не может быть сформирован по усмотрению организатора.

Минимальный перечень содержит, в том числе, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (п.1 Минимального перечня);

В актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах по адресу ул. им. Покрышкина, 11 и пр-т им. М.Жукова, д.5, являющихся Приложением №1 к Конкурсной документации (далее – Акт о состоянии общего имущества) содержится информация о наличии крышных котельных и внутридомового газового оборудования, при этом в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу ул. им. Покрышкина, 11 и пр-т им. М.Жукова, д.5 (Приложение №3 к конкурсной документации) не включены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

Таким образом, не все обязательные работы были включены и расценены Организатором конкурса, что является нарушением п.п.4 пункта 41 Правил №75.

4. 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.

Пунктом 3.1.17 Проекта договора управления многоквартирным домом (Приложение №7 к Конкурсной документации) по ул. им. Покрышкина, 11 Проекта договора управления многоквартирным домом по пр-ту им. М.Жукова, д.5 предусмотрена обязанность управляющей организации по организации рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомлять собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;
- ознакомлять собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- подготавливать формы документов, необходимых для регистрации участников собрания;
- подготавливать помещения для проведения собрания, осуществлять регистрацию участников собрания;
- документально оформлять решения, принятые собранием.

В соответствии с частью 1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. При этом обязанность по организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома возложена на собственника, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений (ч.4 ст.45 ЖК РФ).

Норма, предусматривающая обязанность управляющей организации по организации общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, в Жилищном кодексе РФ отсутствует. Вследствие чего, обязанность по проведению

общих собраний собственников помещений Жилищным кодексом возложена только на собственников помещений и не может быть вменена управляющей организации.

Таким образом, Организатором конкурса в нарушение статьи 45 Жилищного кодекса РФ в Проект договора управления многоквартирным домом включена обязанность управляющей организации по организации рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

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 «Снегири» на действия Организатора торгов Администрации Дзержинского района Волгограда, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул. им. Покрышкина, д.11 (лот №2), пр-т им.М.Жукова, д.5 (лот №1) (извещение №270115/2780470/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Признать организатора открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г.Волгоград, ул. им. Покрышкина, д.11 (лот №2), пр-т им.М.Жукова, д.5 (лот №1) – Администрацию Дзержинского района нарушившей п.п.3 п. 38, п.п.1,4 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 и ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно в извещении о проведении Открытого конкурса не указаны характеристики объекта конкурса; в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме не указаны обязательные сведения; в перечень обязательных работ и услуг не включены работы и услуги применительно к уровню благоустройства, конструктивным и техническим параметрам многоквартирного дома; в проект договора управления многоквартирным домом включена обязанность управляющей организации по организации рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

4. Выдать предписание администрации Дзержинского района Волгограда о совершении действий, направленных на устранение нарушений при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г.Волгоград, ул. им. Покрышкина, д.11 (лот №2), пр-т им.М.Жукова, д.5 (лот №1): аннулировать открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул. им. Покрышкина, д.11 (лот №2), пр-т им.М.Жукова, д.5 (лот №1).

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

Арбитражный суд Волгоградской области.