

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-2267/2020

27ноября 2020 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

....

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу ... на действия организатора торгов Администрации Дзержинского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и содержанию общего имущества многоквартирного дома № 32а по ул. Дзержинского г. Новосибирска (№ извещения 231020/5126971/01),

в отсутствие: заявителя ... надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу;

в отсутствие: организатора торгов -Дзержинского района г. Новосибирска, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу;

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба на действия организатора торгов Администрации Дзержинского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и содержанию общего имущества многоквартирного дома № 32а по ул. Дзержинского г. Новосибирска (№ извещения 231020/5126971/01).

Заявитель сообщает следующее.

23.10.2020 года Администрацией Дзержинского района г. Новосибирска объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома 32а по ул. пр. Дзержинского г. Новосибирска.

№ лота 231020/5126971/01, информация размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (раздел ЖКХ).

Адрес сайта: <https://torgi.gov.ru/?wicket:interface=:!:::>

Начальная цена: размер платы за содержания общего имущества многоквартирного дома установлен в 23,7 р

Разрешением на ввод в эксплуатацию №54-RU54303000-161-2020 от 05.10.2020 г. многоквартирный дом 32а по ул. пр. Дзержинского введен в эксплуатацию.

Данный многоквартирный дом имеет 21 этаж, оборудован 3-мя лифтами, мусоропровод, системой противопожарной безопасности.

Согласно постановления Мэрии г. Новосибирска от 29.05.2019 г. №1984 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах», стоимость платы в благоустроенных домах с лифтом, мусоропроводом, противопожарной автоматикой составляет 26,09 руб./кв.м. (п. 11)

Вместе с тем, организатор конкурса - Администрация Дзержинского района г. Новосибирска, установила стоимость в размере 23,7 р., что значительно ниже, стоимости установленной постановлением Мэрии г. Новосибирска №1984.

Тем самым, Администрация Дзержинского района г. Новосибирска, занижая стоимость содержания общего имущества многоквартирного дома 32а по ул. пр. Дзержинского г. Новосибирска, не дает возможности надлежащего выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определенного Минимальным перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, утвержденного Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г.

Так же установление стоимости работ и услуг по содержанию в меньшем размере, чем определено постановлением Мэрии г. Новосибирска, может свидетельствовать о заинтересованности должностных лиц Администрации Дзержинского района г. Новосибирска в выборе конкретной управляющей организации, ведь от стоимости лота устанавливается сумма обеспечения заявки на участие в конкурсе, а так же размер обеспечения исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Администрация Дзержинского района города Новосибирска представила следующие возражения на жалобу.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом специализированного жилищного фонда по адресу пр. Дзержинского, 32 проводится по правилам, установленным Постановлением 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).

В силу подпункта 4 пункта 3 Правил конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а так же согласно нормам, ч.13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Основанием проведения открытого конкурса являлось разрешение от 05.10.2020 54-Ru54303000-161-220 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой» на земельном участке кадастровым номером 54:35:012710:26 по пр. Дзержинского в Дзержинском районе города Новосибирска, выданное обществу с ограниченной ответственностью «Стимул».

В администрацию Дзержинского района города Новосибирска поступила информация об издании управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска приказа от 09.11.2020 № 0051-ОД «Об отмене разрешения 05.10.2020 № 54-Ru54303000-161-220 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой» на земельном участке кадастровым номером 54:35:012710:26 по пр. Дзержинского в Дзержинском районе города Новосибирска, выданное обществу с ограниченной ответственностью «Стимул»».

В связи с отменой УАСИ ранее выданного разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, основание для проведения конкурса отпало (объект - многоквартирный дом отсутствует).

Учитывая данные обстоятельства, конкурс не может быть проведен ввиду отсутствия основания к проведению такого конкурса, установленного ч.13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, в связи с чем конкурсной комиссией было принято решение от 19.11.2020 об отмене его проведения.

Относительно довода заявителя о необходимости установления организатором конкурса размера платы согласно постановлению мэрии города Новосибирска от 29.05.2019 № 1984 (далее - Постановление № 1984), администрация сообщает.

В соответствии с пунктом 38 Правил, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарнотехнического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.

Постановление № 1984 распространяется на многоквартирные дома, в которых собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ, и не является обязательным для применения при установлении начальной цены конкурса по отбору управляющей компании органом местного самоуправления.

Постановление № 1984 утратило силу с 30.09.2020.

Обязательные работы, установленные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, учтены при формировании перечня и размера платы по содержанию и ремонту общего имущества.

При расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для дальнейшего проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации администрация Дзержинского района придерживается позиции Минстроя России, изложенной в письме от 17.03.2016 № 1513-ОЛ/04 по аналогичным правоотношениям. Согласно указанному письму, в случае установления органом местного самоуправления собственникам помещений размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из групп многоквартирных домов, такая плата может не учитываться особенности конкретного многоквартирного дома. В случае установления размера платы исходя из необходимых услуг, установленных в объеме не менее чем минимальный перечень,

такой размер платы является более экономически эффективным в управлении для каждого многоквартирного дома.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

23.10.2020 года Администрацией Дзержинского района г. Новосибирска объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома 32а по ул. пр. Дзержинского г. Новосибирска (№ извещения 231020/5126971/01).

Согласно п.п. 4 п. 3 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 21.12.2018) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Правила), конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Данный конкурс проводился на основании разрешения от 05.10.2020 54-Ru54303000-161-220 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой» на земельном участке кадастровым номером 54:35:012710:26 по пр. Дзержинского в Дзержинском районе города Новосибирска, выданного обществу с ограниченной ответственностью «Стимул».

В соответствии с п.п. 5 п. 38 Правил, в извещении устанавливается 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 работ и услуг.

Так, организатором торгов установлена начальная цена: размер платы за содержания общего имущества многоквартирного дома в размере 23,7р.

В администрацию Дзержинского района города Новосибирска поступила информация об издании управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска приказа от 09.11.2020 № 0051-ОД «Об отмене разрешения 05.10.2020 № 54-Ru54303000-161-220 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой» на земельном участке кадастровым номером 54:35:012710:26 по пр. Дзержинского в Дзержинском районе города Новосибирска, выданного обществу с ограниченной ответственностью «Стимул»».

На основании данного приказа, Администрацией Дзержинского района города Новосибирска отменен открытый конкурс по отбору управляющей организации и содержанию общего имущества многоквартирного дома № 32а по ул. Дзержинского г. Новосибирска (№ извещения 231020/5126971/01).

Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено нарушений порядка организации и проведения торгов в действиях организатора торгов Администрации Дзержинского района г. Новосибирска.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ... на действия организатора торгов Администрации Дзержинского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и содержанию общего имущества многоквартирного дома № 32а по ул. Дзержинского г. Новосибирска (№ извещения 231020/5126971/01) необоснованной.

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