

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО УК «Стандарт» на действия администрации Кировского района г. Новосибирска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Кировского района г. Новосибирска по адресу: ул. Петухова, 12/11 (стр). Податель жалобы считает, что при проведении вышеуказанного конкурса организатором были допущены существенные нарушения процедуры организации и проведения конкурса.

1. Конкурсная документация содержит противоречивую информацию, а именно:

Приложение №3 к конкурсной документации определяет Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, являющийся объектом конкурса, содержит информацию о стоимости выполнения обязательных работ и услуг на 1 кв м площади помещений, при этом Перечень работ и услуг не включает в состав платы стоимость услуги по управлению многоквартирным домом. В соответствии со ст.154 Жилищного кодекса РФ «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.»

В то же время Приложение №4 к конкурсной документации Проект договора управления содержит Приложение №2, согласно которого в договоре определяется стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, в том числе «агентское вознаграждение Управляющей организации». Таким образом, из содержания конкурсной документации невозможно определить наличие/отсутствие факта и размера вознаграждения управляющей организации.

В соответствии с п. 38. Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" «В извещении о проведении конкурса указывается следующее:»... 3) 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».

Однако, в нарушение требований законодательства конкурсная документация не содержит достоверной информации о многоквартирном доме, являющимся объектом открытого конкурса.

2.1 В соответствии с Проектной декларацией, размещенной на сайте застройщика раздел 4 «Описание строящегося объекта» «Первый этаж строительства - жилой ДОМ и трансформаторная подстанция. - 17-этажное здание с техническим подвальным этажом и совмещенной кровлей». Однако, в конкурсной документации, извещении о проведении открытого конкурса содержится информация об отсутствии подвала и отсутствует информация о трансформаторной подстанции.

2.2 Администрацией Кировского района 22.08.2014 проводился конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Петухова, 12/11 (сгр.), В соответствии с П.3.1. Постановления мэрии города Новосибирска от 21.07.2010 N 235 "Об утверждении Положения об адресации объектов недвижимости на территории города Новосибирска" «Строительным адресом объекта является зарезервированное описание реквизитов объекта, позволяющее однозначно определить объект до присвоения постоянного (почтового) адреса.».

При этом еще 04.08.2014г. Главой администрации Кировского района был подписан приказ №1317-0Д «О присвоении постоянного (почтового) адреса объекту недвижимости ... » согласно которого многоквартирному дому, являющемуся объектом открытого конкурса, был присвоен постоянный адрес г.Новосибирск, Кировский район, ул.Петухова, 14а. При этом, строительный адрес объекта прекратил свое существование, однако изменения в конкурсную документацию не были внесены.

Таким образом, объект конкурса изменил характеристики, имеющие существенное значение для дальнейшей работы - заключения договора управления, договоров с ресурсоснабжающими организациями.

В соответствии со ст.162 Жилищного Кодекса РФ существенным условием договора управления является «состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома».

Конкурсная документация не содержит достоверных сведений о составе, адресе объекта конкурса.

3. При проведении открытого конкурса конкурсной комиссией не был принят во внимание тот факт, что участник конкурса, признанный победителем конкурса ООО Управляющая компания «АКАТУЙСКАЯ» предоставил в составе заявки недостоверные сведения о местонахождении. Согласно Протокола б/н рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №180714/1633704/01 от 21.08.2014 место нахождения участника конкурса - 630088 г.Новосибирск, ул.Петухова, 12/5. Однако, согласно выписки из ЕГРЮЛ, предоставленной участником конкурса в составе заявки, место нахождения ООО «Управляющая компания «АКА ТУЙСКАЯ» - 630092, г.Новосибирск, ул.Геодезическая, 2/1 (где организация фактически отсутствует). Согласно требованиям п.п. 18, 19 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "о порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются: 1) непредставление определенных пунктом 53 настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;». В случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным пунктом 15 настоящих Правил, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.»

21.08.2014г. Администрацией Кировского района города Новосибирска было получено письмо от ООО «УК «Стандарт», в котором была описана сложившаяся ситуация.

В нарушение норм действующего законодательства организатор конкурса не осуществил проверку сведений, представленных ООО Управляющая компания «АКАТУЙСКАЯ».

4.1 В протоколах указано, что на заседаниях конкурсной комиссии « ... присутствовал 1 (один) член комиссии, что составило 100% от общего количества членов комиссии. Кворум имеется, заседание правомочно».

В соответствии с пп. 27- 29 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" «Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос. Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии. Решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании .. ».

Секретарем конкурсной комиссии согласно вышеуказанных протоколов являлась Шендрик Марина Николаевна, которая не входит в состав конкурсной комиссии, не является сотрудником Администрации Кировского района и, как следствие, не имеет права оформлять протоколы заседаний конкурсной комиссии.

4.2. В соответствии с п.4 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" «Конкурс проводится на основе следующих принципов:4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения».

В соответствии с п. 63 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" при вскрытии конвертов объявляется информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, ... и заносится в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе». Однако, в нарушении указанного пункта, протокол конкурсной комиссии по вскрытию конвертов не содержит информации о наличии конкретного перечня документов, приложенных каждым претендентом в составе заявки для участия в открытом конкурсе. Неисполнение данного требования нарушает принцип открытости конкурса, не позволяет участникам конкурса ознакомиться с документами, входящими в состав заявки каждого претендента.

В соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, организатору торгов администрации Кировского района г.Новосибирска надлежит представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в срок до 05.09.2014 документы и сведения, указанные в ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится 09.09.2014 в 11-30 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность). Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10этаж).