Решение по жалобе № 034/01/18.1-438/2019

27 мая 2019 года г. Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии Я. О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии: Л.Е.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Т.Э.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) коллективную жалобу на действия администрации Центрального района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Скосырева, д. 1Б, блок 1; ул. им. Скосырева, д. 1Б, блок 2, (лот № 1, извещение № 140219/4715964/01),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 20.05.2019 (вх. № 4690) поступила коллективная жалоба на действия администрации Центрального района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Скосырева, д. 1Б, блок 1; ул. им. Скосырева, д. 1Б, блок 2, (лот № 1, извещение № 140219/4715964/01).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 21.05.2019 № 03-8/3585 направлено 21.05.2019 Администрации по электронной почте, заявители уведомлены посредством телефонной связи.

Рассмотрение жалобы назначено на 24.05.2019 в 14 ч. 00 мин. В ходе рассмотрения жалобы объявлен перерыв до 27.05.2019 в 15 ч. 00 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 27.05.2019.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Ч. А.В., М. Т.В. (на заседании от 24.05.2019), В. В.А., С.А.Н. – директор ООО «УК Жилищный Стандарт», С. И.Н. – представитель ООО «УК Жилищный Стандарт» по доверенности от 23.05.2019 (на заседании от 24.05.2019), М. Г.Н. – представитель администрации Центрального района Волгограда по доверенности от 13.05.2019.

Обжалуемые торги - открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Скосырева, д. 1 Б, блок 1; ул. им. Скосырева, д. 1 Б, блок 2, (далее – Открытый конкурс).

Извещение № 140219/4715964/01 о проведении Открытого конкурса (далее –

Извещение) опубликовано 14.02.2019 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт).

Организатор Открытого конкурса - администрация Центрального района Волгограда (далее – Администрация, Организатор конкурса).

Открытый конкурс проведен на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75), Конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Центрального района Волгограда, утвержденной 14.02.2019 и.о. главы Администрации Л. И.С. (далее – Конкурсная документация).

Обжалуемые действия – включение в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений работ (по уборке и выкашиванию газона; по сухой и влажной уборке лифтовых холлов и кабин), которые не могут быть выполнены в силу конструктивных и технических параметров многоквартирного дома; неправильное указание в Конкурсной документации сведений о техническом состоянии лифтов; неправильное определение стоимости работ и услуг, входящих в перечень обязательных работ и услуг.

Представитель Администрации в заседание Комиссии представлены запрошенные материалы; относительно доводов, изложенных в жалобе, возражает. Считает жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно пп. 4 п. 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги).

В соответствии с пп. 4 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Приложением № 3 к Конкурсной документации установлен Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по ул. им. Скосырева д. 1Б блок 1 и блок 2 (далее – Перечень), согласно которому в него входят работы и услуги по сухой и влажной уборке тамбуров, холлов коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов (п. 3.25.1); а также работы по уборке и выкашиванию газонов (п. 3.26.5). Аналогичные работы и услуги установлены в Извещении.

Также, согласно актам о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 1 к Конкурсной документации) в блоке 1 техническое состояние лифта указано - требуется капитальный ремонт, в блоке 2 - удовлетворительное.

При этом на заседании Комиссии Управления установлено и не отрицается сторонами, что лифты в обоих блоках находятся в неисправном состоянии. В подтверждении данного довода заявителями представлен акт приемки и осмотра технического состоянии многоквартирного дома от 04.04.2019, согласно которому лифты в обоих блоках находятся в разукомплектованном состоянии и не эксплуатируются.

Также на заседании Комиссии Управления установлено и не отрицается сторонами, что газоны на территории многоквартирного дома отсутствуют.

Таким образом, сведения относительно технического состояния лифтов, уборки лифтовых площадок, лифтовых холлов, уборки и выкашиванию газонов, не соответствуют реальным конструктивным и техническим параметрам многоквартирного дома.

Кроме того, в Перечне указана стоимость за 1 кв.м. общей площади в месяц по изолированным помещениям и по коммунальным помещениям отдельно по блоку 1 и блоку 2. Исходя из указанного Перечня стоимость работ и услуг в одном многоквартирном доме отличается по размеру в зависимости от принадлежности помещений к изолированным или коммунальным, что не соответствует пп. 4 п. 41 Правил № 75.

Организатором Открытого конкурса нарушен пп. 4 п. 38, пп. 4 п. 41 Правил № 75. Довод заявителей обоснован.

2. В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закон о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

Согласно пп. 3 п. 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.

Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 (пп. 1 п. 41 Правил № 75). Пункт 24 указанного акта предусматривает наличие сведений о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Из актов о состоянии общего имущества, являющихся приложением № 1 к Конкурсной документации следует, что сведения о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и сведения о кадастровом номере земельного участка отсутствуют. Извещение также не содержит данных сведений. Организатором конкурса нарушен пп. 3 п. 38, пп. 1 п. 41 Правил № 75.

3. Из пункта 14 Правил № 75 следует, что размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца (п. 42 Правил № 75).

Согласно Приложению № 1 к Извещению площадь жилых помещений в блоке 1 составляет 4 337,6 кв.м., площадь нежилых помещений отсутствует; площадь жилых помещений в блоке 2 составляет 4 326,8 кв.м., площадь нежилых помещений – 319,9 кв.м.

Согласно акту о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, являющегося Приложением № 1 к Конкурсной документации, площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками в блоке 1 составляет 6 4441,5 кв.м., площадь жилых помещений (общая площадь квартир) составляет 4 337,6 кв.м., площадь нежилых помещений не указана; площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками в блоке 2 составляет 7 029,7 кв.м., площадь жилых помещений (общая площадь квартир) составляет 4 326,8 кв.м., площадь нежилых помещений не указана.

Таким образом, в Извещении и Конкурсной документации отсутствуют сведения о нежилых помещениях; сведения о площади жилого дома, площадь жилых помещений (общая площадь квартир), указанные в Приложении № 1 к Извещению и разделу 1 Конкурсной документации не соответствуют сведениям,

содержащимся в актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с этим расчет размера обеспечения заявки на участие в Открытом конкурсе не может считаться верным. Организатором конкурса нарушен п. 14 Правил № 75.

4. Согласно абз. 5 п. 2 Правил № 75 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 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения. **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.**

В соответствии с пп. 5 п. 38 Правил № 75 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.

В Извещении указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по изолированным помещениям и по коммунальным помещениям отдельно по блоку 1 и блоку 2. Исходя из указанной информации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в одном многоквартирном доме отличается в зависимости от принадлежности помещений к изолированным или коммунальным, что не соответствует абз. 5 п. 2 Правил № 75.

Также с учетом того, что сведения о техническом состоянии лифтов в блоке 1 и блоке 2 указаны неверно в Конкурсной документации, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный организатором Открытого конкурса, не может считаться верным.

Таким образом, организатором Открытого конкурса нарушен абз. 5 п. 2, пп. 5 п. 38 Правил № 75.

5. По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с тем, что по результатам Открытого конкурса выбрана управляющая организация и Администрацией согласован проект договора управления многоквартирным домом, основания для выдачи предписания отсутствуют.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать коллективную жалобу на действия администрации Центрального района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Скосырева, д. 1Б, блок 1; ул. им. Скосырева, д. 1Б, блок 2, (лот № 1, извещение № 140219/4715964/01), обоснованной.

2. Признать организатора открытого конкурса администрацию Центрального района Волгограда нарушившей абз. 5 п. 2, п. 14, пп. 3, пп. 4, пп. 5 п. 38, пп. 1 и пп. 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 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. Предписание не выдавать.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела (дел) об административном правонарушении.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня их принятия.