

Решение по жалобе № 15-01-18.1-03/946

01 декабря 2015 года

г. Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18¹ Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти,

Тибилова Э. А. – государственный инспектор отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18¹ Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «УК «Стабильность» на действия организатора торгов - Администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по лоту № 1, расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Аджарская, 45,

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 24.11.2015 (вх. № 9290) поступила жалоба ООО «УК «Стабильность» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по лоту № 1, расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Аджарская, 45.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 25.11.2015 № 03-8/8143 направлено 25.11.2015 организатору торгов по электронной почте, заявителю по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 01.12.2015 на 09 часов 30 минут. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 01.12.2015 в 10 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Грищенко А.Х. – представитель Администрации Советского района Волгограда по доверенности от 05.05.2015, Троицкая А.Н. – представитель ООО «УК «Стабильность» по доверенности от 01.07.2015.

Обжалуемые торги - открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом по лоту № 1 (далее – открытый конкурс). Извещение № 201115/4386041/01 о проведении открытого конкурса опубликовано 20.11.2015 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

Организатор открытого конкурса - Администрация Советского района Волгограда

(далее – Администрация, организатор конкурса).

Открытый конкурс проведен на основании Гражданского кодекса РФ; Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных 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 № 75), Конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района Волгограда, утвержденной Главой Администрации Гребенниковым А.Н. (далее – конкурсная документация).

Как следует из жалобы Заявителя, Инструкции по заполнению заявки и по подаче заявки на участие в конкурсе противоречат друг другу; в Приложении № 2.1 к Конкурсной документации организатором конкурса неверно указан перечень дополнительных работ и услуг по ремонту объекта конкурса, поскольку поименованные в данном перечне работы и услуги нельзя отнести к работам и услугам по содержанию и ремонту объекта конкурса; в Конкурсной документации отсутствуют сведения по земельному участку.

Также Заявитель указывает, что размер обеспечения исполнения обязательств в Конкурсной документации рассчитан неверно, в связи с тем, что при расчете не учтен размер ежемесячной платы за коммунальные услуги.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что в конкурсной документации имеются недочеты, однако, по мнению представителя, они носят несущественный характер. Просит признать 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(1)) п. 41 Правил № 75 Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

В Приложении № 2.1 к Конкурсной документации установлен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме по лоту № 3, в котором указаны следующие дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту объекта конкурса по лоту № 3: очистка фасадов здания, входов в подъезды от несанкционированных рекламных объявлений; установка энергосберегающих ламп в подъездах; изготовление, восстановление, актуализация технического паспорта МКД.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила 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 (далее – Правила № 491).

Пунктом 11 Правил № 491 установлен перечень мероприятий, относящихся к содержанию общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Исходя из анализа указанного в п. 11 Правил № 491 перечня, следует, что услуга по изготовлению, восстановлению, актуализации технического паспорта МКД не может являться дополнительной услугой по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме. В связи с чем, довод Заявителя является обоснованным. Организатором нарушен пп. 4(1)) п. 41 Правил № 75.

2. В соответствии с п. 42 Правил № 75 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. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$$\square,$$

где:



- размер обеспечения исполнения обязательств;

К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;



- размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;



- размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Как следует из Раздела 1 Конкурсной документации по лоту № 1 расчет

обеспечения исполнения обязательств произведен организатором конкурса из общей площади жилых и нежилых помещений, умноженной на размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, и умноженных на коэффициент равный 0,70. Из указанного следует, что при расчете обеспечения исполнения обязательств, организатором конкурса не учтен размер ежемесячной платы за коммунальные услуги.

Довод Заявителя является обоснованным. Организатором конкурса нарушен п. 42 Правил № 75.

3. В Инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе (Приложение № 6 к Конкурсной документации) указано, что заявка на участие в конкурсе представляется организатору конкурса в закрытом виде (в запечатанном конверте) в одном экземпляре в установленные им срок и время приема. На конверте необходимо указать наименование юридического лица и данные его сотрудника, ответственного за участие в конкурсе, телефоне. Физическое лицо указывает свою фамилию, имя фамилию, имя, отчество, телефоны. В инструкции по подаче заявки на участие в конкурсе указано, что не допускается указывать на конверте наименование (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) претендента (Приложение № 6 к Конкурсной документации).

Таким образом, вышеуказанные пункты Приложения № 6 к Конкурсной документации противоречат друг другу.

4. 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 и нежилых 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.

Согласно [пп. 1 п. 41](#) Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать в себя акт по [форме](#) согласно приложению № 1 к Правилам. [Приложением № 1](#) к Правилам предусмотрено отражение в акте сведений, в том числе, кадастрового номера земельного участка.

На официальном сайте Департамента земельных ресурсов Администрации Волгограда размещен перечень земельных участков, занимаемых многоквартирными домами, прошедших кадастровый учет. Исходя из указанного перечня многоквартирные дома по ул. Аджарской, 45 и по ул. им. Тулака, 38 расположены на одном земельном участке. Заявителем, в свою очередь, не представлено сведений, подтверждающих наличие земельного участка, занимаемого многоквартирным домом по ул. Аджарской, 45. Довод Заявителя необоснован.

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 пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с выявленными нарушениями порядка организации открытого конкурса в действиях организатора конкурса, Комиссия приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «Стабильность» на действия организатора торгов - Администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Аджарская, 45 (лот № 1), обоснованной.

2. Признать организатора открытого конкурса Администрацию Советского района Волгограда нарушившим пп. 4(1)) п. 41, п. 42 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. Выдать организатору открытого конкурса Администрации Советского района Волгограда предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом: внести изменения в конкурсную документацию посредством приведения ее в соответствие с требованиями пп. 4(1)) п. 41, п. 42 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; продлить срок подачи заявок на участие в конкурсе на 5 дней.