РЕШЕНИЕ № 157-Т/2018

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

13 июня 2018 г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Тимофеенко О.И. –заместитель начальника отдела контроля органов власти

Члены Комиссии:

Сафронова О.А. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

Довлатов А.Н. –специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев жалобу Заявителя ООО «Жемчужина Кубани» на действия Организатора торгов Администрации МО Староминский район при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами в ст. Староминской по пер. Глубокий, 10, пер. Глубокий, 8-а, ул. Кольцовская, 107-а, ул. Ленинградская, 46, ул. Ленинградская, 46/1, ул. Мира, 33, ул. Мира, 51, ул. Мира, 76, ул. Мира, 80, ул. Мира, 218-а, ул. Мира, 218—б, ул. С. Целых, 26, пос. Орлово-Кубанский 3, пос. Орлово-Кубанский, 5, пос. Первомайский, ул. Комсомольская, 20. (извещение № 151117/17146835/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

в присутствии представителя Организатора торгов Администрация МО Староминский район Ф.А.В. ., в присутствии представителя Заявителя ООО «Жемчужина Кубани» В.Е.А. .,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба ООО «Жемчужина Кубани» на действия Организатора торгов Администрации МО Староминский район при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами в ст. Староминской по пер. Глубокий, 10, пер. Глубокий, 8-а, ул. Кольцовская, 107-а, ул. Ленинградская, 46, ул. Ленинградская, 46/1, ул. Мира, 33, ул. Мира, 51, ул. Мира, 76, ул. Мира, 80, ул. Мира, 218-а, ул. Мира, 218—б, ул. С. Целых, 26, пос. Орлово-Кубанский 3, пос. Орлово-Кубанский, 5, пос. Первомайский, ул. Комсомольская, 20. (извещение № 151117/17146835/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 31.05.2018 в 12-00 по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалобы перенесено на 13.06.2018 на 12-00 часов.

Заявитель жалобы указывает, что Организатор торгов провел указанные торги с существенными нарушениями законодательства, в связи с чем, просит признать незаконными действия Заказчика, выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает на доводы жалобы, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной, указывает, что выполнил все требования законодательства.

Комиссия Краснодарского УФАС России по делу 157-Т/2018, изучив доводы Заявителя и Организатора торгов, а также представленные документы и сведения, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

15 11.2017г. на официальном сайте Российской Федерации http://torgi.gov.ru/ размещено Извещение о проведении торгов № 151117/17146835/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами в ст. Староминской по пер. Глубокий 10, пер. Глубокий 8-а, ул. Кольцовская 34, ул. Красная 9, ул. Красная 5, ул. Красная 7, ул. Кубанская 107-а, ул. Ленинградская 46, ул. Ленинградская 46/1, ул. Мира 33, ул. Мира 51, ул. Мира 76, ул. Мира 80, ул. Мира 218-а, ул. Мира 218-6, ул. С. Целых 26, пос. Орлово-Кубанский 3, пос. Орлово-Кубанский 5, пос. Первомайский ул. Комсомольская 20.

Допущены до открытого конкурса следующие участники:

1) ООО «УК «Позитив»» ИНН 2310160872;

2) ООО «Жемчужина Кубани» ИНН 2320227847.

На основании протоколов оценки и сопоставления заявок №№ 1-19 от 15.01.2018 г. победителем данного конкурса было признано ООО «Жемчужина Кубани».

На основании п. 2 п.п. 2.4 проекта договора управления многоквартирным домом, имеющимся в составе конкурсной документации, ООО «ЖЕМЧУЖИНА-Кубани» обязана оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

Приложением № 2 к проекту договора управления многоквартирным домом «перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома» определены виды работ и их периодичность выполнения по содержанию общего имущества жилого дома. |

Приложением № 3 к проекту договора управления многоквартирным домом «перечень услуг и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилого дома» определены объекты (конструктивные элементы) проведения работ, а также перечень обязательных для выполнения работ по текущему ремонту данных объектов (конструктивных элементов).

Приложением № 5 к проекту договора управления многоквартирным домом «состав общего имущества в многоквартирном доме» определены виды объектов общего имущества, а также их

количественные характеристики.

Приложением № 9 к проекту договора управления многоквартирным домом «перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» определена стоимость (годовая плата, а также стоимость на 1 кв.м. общей площади помещения собственника) по видам работ, периодичность их выполнения.

Финансовым обеспечением по проекту договора управления является ежемесячная обязательная плата собственника помещения за услуги управления и содержания общего имущества многоквартирного дома.

Сотрудниками ООО «Жемчужина Кубани» были проведены предварительные визуальные осмотры общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами открытого конкурса в муниципальном образовании Староминский район, в результате которых были выявлены несоответствия между фактически имеющимися конструктивными элементами многоквартирных домов и актами о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами открытого конкурса (приложение №1 к проекту договора управления многоквартирным домом), следовательно, при выявленном отсутствии каких-либо конструктивных элементов (приложение № 3 к проекту договора управления многоквартирным домом), должна быть снижена стоимость выполнения перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 9 к проекту договора управления многоквартирным домом).

Прокуратурой Староминского района на основании поступивших жалоб от собственников домов, являющихся объектами открытого конкурса, было вынесено предписание Организатору конкурса об устранении выявленных нарушений при формировании стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложением № 9 к проекту договора управления многоквартирным домом), поскольку на основании имеющейся конкурсной документации выполнение условий договора по проекту договора управления многоквартирными домами не представляется возможным, тем самым на собственников возлагается значительная финансовая нагрузка, что может вызвать «социальный взрыв» среди

жителей домов в части ежемесячной оплаты стоимости содержания и ремонта общедомового имущества.

Из пояснений Организатора торгов следует, что при подготовке конкурсной документации организатор конкурса в связи со сжатыми сроками подготовки к конкурсу установил два тарифа: для МКД с индивидуальным отоплением (18 рублей 18 копеек) и МКД с центральным отоплением (19 рублей 32 копейки), чем нарушил подпункт 5 пункта 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по. отбору управляющей - организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75 (далее - Правила): «В извещении о-проведении конкурса указывается следующее: 5) 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 обязательных работ и услуг».

В связи с, отсутствием достаточного времени на осмотр МКД, выставленных на конкурс, акты- осмотра домов составлялись согласно информации, содержащейся в документации отдела ЖКХ, ТЭК, транспорта и связи администрации муниципального образования Староминский район и ранее составленных актов осмотра МКД, в которых, как выяснилось позднее, имели место недостоверные сведения. Практически во всех МКД, выставленных на конкурс отсутствуют урны, воздухоотводчики, насосы малой мощности, устройства АВР 1-2, теплоизоляция надземных тепловых сетей, окрашенные масляной краской поверхности, что исключает из перечня обязательных работ и у слуг по содержанию общего имущества собственников помещений МКД (далее Перечень) работы по их содержанию (пункты 1.2, 5.3, 6.1, 6.3, 6.4, 9,6 Перечня). В 8 МКД не проведено межевание земельных участков, что исключает из Перечня следующие работы: подметание территорий, уборка и транспортировка мусора в установленное место, прочие работы (выкос травы, спил сухостоя, прочистка ливневых стоков (пункты 1.1, 1.3 Перечня).

Организатор конкурса согласно пункта 50 Правил в настоящее время не вправе изменить Перечень, что влечет за собой невозможность управляющей организации - победителя конкурса

выполнить работы и предоставить услуги собственникам помещений по содержанию МКД в полном объеме.

Кроме того, в своем представлении № 7-02-2018/1004 от 12.03.2018 прокуратура Староминского района указала на ряд нарушений жилищного законодательства РФ организатором конкурса, в частности на:

- нарушение ч. 4 ст. 161 ЖК РФ;

- неточности в конкурсной документации и актах о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД;

- нарушение ч.1.2 ст. 161 ЖК РФ;

- нарушение ч. 4 ст. 16 Закона № 189-ФЗ и требует внести изменения в конкурсную документацию, принять меры по устранению указанных в представлении нарушений законодательства и не допущению их впредь.

При рассмотрении дела № 157-Т/2018 Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что Организатором торгов при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами в ст. Староминской по пер. Глубокий, 10, пер. Глубокий, 8-а, ул. Кольцовская, 107-а, ул. Ленинградская, 46, ул. Ленинградская, 46/1, ул. Мира, 33, ул. Мира, 51, ул. Мира, 76, ул. Мира, 80, ул. Мира, 218-а, ул. Мира, 218—б, ул. С. Целых, 26, пос. Орлово-Кубанский 3, пос. Орлово-Кубанский, 5, пос. Первомайский, ул. Комсомольская, 20. (извещение № 151117/17146835/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) нарушен подпункт 5 пункта 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по. отбору управляющей - организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Жемчужина Кубани» на действия Организатора торгов Администрации МО Староминский район при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами в ст. Староминской по пер. Глубокий, 10, пер. Глубокий, 8-а, ул. Кольцовская, 107-а, ул. Ленинградская, 46, ул. Ленинградская, 46/1, ул. Мира, 33, ул. Мира, 51, ул. Мира, 76, ул. Мира, 80, ул. Мира, 218-а, ул. Мира, 218—б, ул. С. Целых, 26, пос. Орлово-Кубанский 3, пос. Орлово-Кубанский, 5, пос. Первомайский, ул. Комсомольская, 20. (извещение № 151117/17146835/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.
2. Организатору торгов выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ в отношении Администрации МО Староминский район.

Заместитель председателя Комиссии: О.И. Тимофеенко

Члены Комиссии: О.А. Сафронова

А.Н. Довлатов

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

ПРЕДПИСАНИЕ № 20-157-Т/2018

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

13 июня 2018 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Тимофеенко О.И. –заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Сафронова О.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля власти,

Довлатов А.Н. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 13.06.2018 № 157-Т/2018, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы ООО «Жемчужина Кубани» на действия Организатора торгов Администрации МО Староминский район при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами в ст. Староминской по пер. Глубокий, 10, пер. Глубокий, 8-а, ул. Кольцовская, 107-а, ул. Ленинградская, 46, ул. Ленинградская, 46/1, ул. Мира, 33, ул. Мира, 51, ул. Мира, 76, ул. Мира, 80, ул. Мира, 218-а, ул. Мира, 218—б, ул. С. Целых, 26, пос. Орлово-Кубанский 3, пос. Орлово-Кубанский, 5, пос. Первомайский, ул. Комсомольская, 20.

(извещение № 151117/17146835/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации МО Староминский район в срок до **04.07.2018 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

- аннулировать открытый конкурс по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами в ст. Староминской по пер. Глубокий, 10, пер. Глубокий, 8-а, ул. Кольцовская, 107-а, ул. Ленинградская, 46, ул. Ленинградская, 46/1, ул. Мира, 33, ул. Мира, 51, ул. Мира, 76, ул. Мира, 80, ул. Мира, 218-а, ул. Мира, 218—б, ул. С. Целых, 26, пос. Орлово-Кубанский 3, пос. Орлово-Кубанский, 5, пос. Первомайский, ул. Комсомольская, 20. (извещение № 151117/17146835/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru);

2. Организатору торгов в срок до **06.07.2018 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Председатель комиссии О.И. Тимофеенко

Члены Комиссии: О.А. Сафронова

А.Н. Довлатов

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание

антимонопольного органа.