

РЕШЕНИЕ

по жалобе №15-01-18.1-03/33

05 февраля 2015г.

г. Волгоград

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

Председателя комиссии: **Ячменева О.И** –
заместитель начальника отдела контроля органов
власти;

Членов комиссии: **Лосевская Е.В.** – главный
государственный

инспектор отдела контроля органов
власти.

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

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Муниципальная управляющая компания г.Волгограда» на действия конкурсной комиссии Администрации Дзержинского района Волгограда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34 (лот№12), Бульвар 30-летия Победы, д.16 (лот №15),

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 27 января 2015 года поступила жалоба ООО «Муниципальная управляющая компания г.Волгограда» (далее Заявитель) на действия организатора, конкурсной комиссии Администрации Дзержинского района Волгограда (далее – Администрация, Конкурсная комиссия) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34 (лот№12), Бульвар 30-летия Победы, д.16 (лот №15).

Жалоба Заявителем подана в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№03-8/413 от 29.01.2015) направлено: Заявителю 29 января 2015г. в 17ч. 06мин. по электронной почте Mukvg@mail.ru; Администрации 29 января 2015г. в 17 ч. 06мин. по электронной почте radm04@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 05 февраля 2015 г. в 13 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Агинская О.Ю. – представитель Администрации Дзержинского района г.Волгограда по доверенности №Д/16-14 от 23.06.2014; Троицкая А.Н. – представитель ООО «МУК г.Волгограда» по доверенности б/н от 22.01.2015; Калякин В.В – представитель ООО «УК «ЖКХ Дзержинского района Волгограда» по доверенности б/н от 16.05.2014; Гетманенко А.С. – представитель ООО «ЖЭУ 65» по доверенности б/н от 10.09.2014.

Форма проведения торгов – открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34 (лот№12), Бульвар 30-летия Победы, д.16 (лот №15) (далее – Открытый конкурс).

Открытый конкурс проводится в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

Постановлением администрации Дзержинского района Волгограда от 15.01.2014 №10-14 (в ред. Постановления от 07.07.2014 №581-14) определен состав комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в Дзержинском районе (далее – Конкурсная комиссия).

Извещение №290714/2780470/01, №271114/2780470/01 о проведении Открытого конкурса (далее – Извещение) опубликовано 29.07.2014 и 27.11.2014 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

Обжалуемые действия Конкурсной комиссии Открытого конкурса – допуск к участию в конкурсе ООО «Управляющая компания «Жилищно-коммунального хозяйства Дзержинского района Волгограда», несоответствующего требованиям, установленным пунктом 15 Правил, неправомерный отказ от проведения Открытого конкурса по лоту №12, нарушение порядка определения победителя Открытого конкурса.

Из жалобы ООО «МУК г.Волгограда» следует, что кредиторская задолженность ООО «Управляющая компания «Жилищно-коммунального хозяйства Дзержинского района Волгограда» превышает 70 процентов балансовой стоимости активов, что является основанием для отказа допуска к участию в конкурсе. Отказ от проведения Открытого конкурса по дому №34 по ул. 8-ой Воздушной Армии произведен в нарушение норм федерального законодательства. Победителем Открытого конкурса ООО «УК ЖКХ Дзержинского района Волгограда» предложена наибольшая стоимость дополнительных работ и услуг в размере 7 100 000 (семь миллионов сто тысяч) рублей по лоту №15 (г.Волгоград, б-р 30 лет Победы, д.16). При этом поименованные победителем Открытого конкурса работы и услуги не являются дополнительными, так как входят в перечень работ по капитальному ремонту.

Представитель администрации Дзержинского района г.Волгограда представил

на заседание Комиссии возражения на жалобу с приложением материалов (исх. №01-21/юр от 03.02.2015), в которой просит признать жалобу Заявителя необоснованной. Также пояснила, что проект договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгоград, бульвар 30-летия Победы, д.16 (лот №15) победителю не направлялся и до настоящего времени не заключен.

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

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила №75).

Организатором конкурса является Администрация Дзержинского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007г. №2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждении мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

1. Подпунктом 5 пункта 15 Правил установлены обязательные для отражения в конкурсной документации при проведении открытого конкурса требования к претендентам, в том числе, требование об отсутствии у претендента кредиторской задолженности за последний завершённый отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период.

При этом согласно пункту 17 Правил, проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 6 пункта 15 настоящих Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

В силу пункта 18 Правил, основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе является, в том числе, несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 (подпункт 2 пункта 18 Правил).

При этом пунктом 19 Правил определено, что в случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным пунктом 15, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

Довод Заявителя о том, что кредиторская задолженность ООО «Управляющая компания «Жилищно-коммунального хозяйства Дзержинского района Волгограда» превышает 70 процентов балансовой стоимости активов изучен и оценен Комиссией УФАС в ходе рассмотрения дела №14-01-18.1-03/489 и отражен в

решении от 17.09.2014 по указанному делу.

Представленное Заявителем в ходе рассмотрения настоящего дела письмо аудитора Верховод Надежды Владимировны от 14.10.2014 не может быть принято Комиссией во внимание, поскольку оно отсутствовало в составе заявки ООО «Управляющая компания «Жилищно-коммунального хозяйства Дзержинского района Волгограда» и у конкурсной комиссии отсутствуют полномочия возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие установленным требованиям в силу п.17 Правил.

2. Согласно абзацу 1 пункта 39 Правил в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 абзац 1 пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться только при условии, что собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим домом.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №34 по ул. 8-ой Воздушной Армии от 31 декабря 2014 года управляющей организацией по управлению указанным многоквартирным домом выбрана ООО «УК «ЖКХ Дзержинского района Волгограда».

Письмом от 20.01.2015 ООО «УК «ЖКХ Дзержинского района Волгограда» уведомило Администрацию Дзержинского района о выборе собственниками способа управления многоквартирным домом №34 по адресу ул.8-ой Воздушной Армии (вх. от 21.01.2015) и приложило копию протокола общего собрания собственников по ул.8-ой Воздушной Армии, 34, реестр собственников МКД, принявших участие в голосовании, реестр заключенных договоров.

В силу абзаца 2 пункта 39 Правил если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если

организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса).

Таким образом, организатор конкурса - Администрация Дзержинского района Волгограда является уполномоченным органом в силу п. 39 Правил на принятие решения об отказе от проведения конкурса.

Согласно п.8 Протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района Волгограда 21 января 2015 года в 10 часов 00 минут конкурсной комиссией принято решение об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №34 по ул.8-ой Воздушной Армии. При этом отсутствует решение организатора Открытого конкурса – Администрации Дзержинского района Волгограда об отказе от проведения Открытого конкурса по лоту №12, принятое до дня проведения Открытого конкурса.

Указанный Протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района Волгограда утвержден Главой администрации Дзержинского района Волгограда 22 января 2015 года, то есть свою волю об отказе от проведения Открытого конкурса по лоту №12 организатор Открытого конкурса не выразил до дня проведения Открытого конкурса.

Поскольку на момент проведения Открытого конкурса у конкурсной комиссии отсутствовало решение организатора Открытого конкурса об отказе от проведения Открытого конкурса по лоту №12, конкурсная комиссия не имела оснований для не проведения Открытого конкурса по лоту №12.

Таким образом, организатором Открытого конкурса – Администрацией Дзержинского района Волгограда нарушен п.39 Правил 75, а именно решение об отказе от проведения Открытого конкурса по лоту №12 принято после дня проведения конкурса.

3. В силу п.2 Правил №75 "конкурс" - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Разделом VIII Правил №75 установлен порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, порядок определения победителя конкурса установлен пунктами 76-79 указанных Правил.

В соответствии с п.76 Правил №75 участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Указанный в пункте 76 настоящих Правил участник называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг (п.77. Правил №75).

В силу пункта 80 Правил №75 участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 83 Правил №75 стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Из системного анализа указанных норм следует, что победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наибольшее количество дополнительных работ и услуг, направленных на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс за плату, установленную в извещении и подлежащую уплате за общий объем работ и услуг (обязательные и дополнительные).

Согласно протоколу конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района Волгограда, утвержденному Главой администрации Дзержинского района Волгограда 22 января 2015г. (далее – Протокол) победителем конкурса по лоту №15 признан участник конкурса ООО «УК ЖКХ Дзержинского района Волгограда».

Победителем предложены наибольшая стоимость дополнительных работ и услуг в размере 7 010 000 рублей и следующий перечень работ и услуг: замена окон в 4 подъездах дома, при стоимости работ в одном подъезде 1752500 руб., на общую сумму 7010000 (семь миллионов десять тысяч) рублей.

При этом максимальный сбор денежных средств на содержание и ремонт многоквартирного дома №34 по ул.8-ой Воздушной Армии за 3 года составит 5244213,60 рублей.

В соответствии с п. 3 ст. 15 Федерального закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" к видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с настоящим Федеральным законом относятся, в том числе утепление и ремонт фасадов (п.п5 п.3 ст.15).

Согласно таблице 2.3 Методических рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет

средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (утв. Госкорпорацией "Фонд содействия реформированию ЖКХ" 15.02.2013) ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества) входит в состав работ по капитальному ремонту, а именно работ по утеплению и ремонту фасада (п.п. 1.8 п.5 Таблицы 2.3).

Согласно части 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя, в том числе, ремонт фасада (п.п5 ч.1 ст.166 ЖК РФ)

В силу части 1 статья 189 ЖК РФ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных [частью 6](#) настоящей статьи.

Согласно части 1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Исходя из системного толкования указанных норм работы по капитальному ремонту не могут быть включены в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении работ по капитальному ремонту и за счет средств платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В протоколе открытого конкурса отсутствуют сведения о принятии собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, бульвар 30-летия Победы, д.16 (лот №15), решений о проведении работ по капитальному ремонту (замене окон).

Победителем Открытого конкурса по лоту №15 - ООО «УК ЖКХ Дзержинского района Волгограда» в нарушение п.77 Правил №75 не поименованы перечни дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, Конкурсной комиссией в нарушение пункта 78 Правил №75 победителем Открытого конкурса по лоту №15 признан участник - ООО «УК ЖКХ Дзержинского района Волгограда», предложивший объем работ и услуг по капитальному ремонту, которые не могут быть отнесены к дополнительным работам и услугам, при этом стоимость дополнительных работ и услуг, предложенная победителем значительно превосходит предельное значение платы, установленное конкурсной документацией.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Муниципальная управляющая компания г.Волгограда» на действия конкурсной комиссии Администрации Дзержинского района Волгограда, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34 (лот№12), бульвар 30-летия Победы, д.16 (лот №15) (извещения №290714/2780470/01, 271114/2780470/01 опубликованы на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.
2. Признать организатора открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34 (лот№12), бульвар 30-летия Победы, д.16 (лот №15)– Администрацию Дзержинского района нарушившей п.39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, а именно решение об отказе от проведения Открытого конкурса по лоту №12 принято после дня проведения конкурса.
3. Признать конкурсную комиссию администрации Дзержинского района Волгограда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г.Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34 (лот№12), бульвар 30-летия Победы, д.16 (лот №15) нарушившей пункт 78 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, а именно признание победителем Открытого конкурса участника ООО «УК ЖКХ Дзержинского района Волгограда» (по лоту №15), не предложившего перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
4. Выдать предписание администрации Дзержинского района Волгограда о совершении действий, направленных на устранение нарушений при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34 (лот№12), бульвар 30-летия Победы, д.16 (лот №15): аннулировать протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района Волгограда, утвержденный Главой администрации Дзержинского района Волгограда 22 января 2015г.

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