

«08» февраля 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель

Комиссии: «<...>» - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: «<...>» - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

«<...>» - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Стройкомфортсервис», ООО «Милар», ООО «Миком», ООО СК «Магистр», ООО «Мелиот», ООО «Арис», физических лиц (далее – Заявители) на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителей на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Блюхера, 53, лот № 3 (далее – многоквартирный дом), извещение № 171215/2724900/02 (далее – торги, Конкурс).

В качестве доводов Заявители в жалобе указали следующее.

14.01.2016 собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее – собственники) принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом в форме организации товарищества собственников недвижимости (далее – ТСН) «Три кита». Указанное решение принято 100% голосов из числа присутствующих на собрании при наличии 51% голосов от общего количества голосов собственников в многоквартирном доме.

18.01.2016 собственниками в адрес Администрации направлено уведомление о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации принятого решения.

19.01.2016 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 19 по Челябинской области ТСН «Три кита» зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 74 № 006452611 от 19.01.2016 и свидетельством о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения серии 74 № 006452612 от 19.01.2016, листом записи Единого государственного реестра юридических лиц от 19.01.2016.

В нарушении пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), Управлением в отношении многоквартирного дома 19.01.2016 проведен Конкурс.

По мнению Заявителей, при организации и проведении торгов Управлением нарушены требования:

1) пункта 4 Правил в части необеспечения принципа доступности и открытости информации о проведении Конкурса ввиду невозможности поиска сведений о

проведении торгов по параметру «место расположения имущества»;

2) пункта 40 Правил в части не уведомления собственников о дате проведения Конкурса;

3) пункта 41 Правил ввиду:

- отсутствия в Конкурсной документации расчетной стоимости каждой из обязательных и дополнительных работ и услуг, а также приложений к договору управления многоквартирным домом;
- указания в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса (Приложение № 1 Конкурсной документации), сведений о количестве лестниц, перегородках, сигнализации, полах, наружной отделке, которые не соответствуют сведениям о многоквартирном доме, указанным в техническом паспорте многоквартирного дома;

- включения монтажа противоскользящего покрытия перед входом в подъезд, устройства системы видеонаблюдения и организации работы системы видеонаблюдения, при условии, что данные работы и услуги выполнены в отношении многоквартирного дома;

4) пункта 56 Правил ввиду принятия заявок ООО УК «ПЖРЭУ» и ООО УК «Перспектива» на участие в Конкурсе до начала срока приема заявок, поскольку заявки указанных претендентов датированы 17.12.2015, тогда как извещение о проведении Конкурса размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 18.12.2015.

Управлением представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.

При проведении 19.01.2016 Конкурса Управление руководствовалось статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), подпунктом 4 пункта 3 Правил.

До момента вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе в Управление 18.01.2016 поступило уведомление о выборе способа управления многоквартирным домом посредством создания ТСН «Три кита», документов, подтверждающих реализацию способа управления многоквартирным домом, Заявителями не представлено. Свидетельство о государственной регистрации ТСН «Три кита» Заявителями в Управление представлено 25.01.2016. С учетом изложенного, отсутствовали основания для снятия указанного дома с Конкурса в порядке пункта 39 Правил.

Принцип доступности и открытости информации о проведении Конкурса Управлением соблюден посредством размещения извещения о проведении торгов на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 18.12.2015.

На основании пункта 40 Правил уведомление собственников помещений в многоквартирном доме осуществлено после опубликования извещения о проведении Конкурса путем размещения сообщений на подъездах многоквартирного дома, а также извещения о проведении Конкурса на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Приложение № 2 Конкурсной документации содержит перечень обязательных работ и услуг, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации. Расчетная стоимость обязательных работ и услуг определена на основании решения Челябинской городской Думы от 29.04.2015 № 8/15.

Приложение № 3 Конкурсной документации содержит перечень и стоимость дополнительных работ и услуг в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

По мнению Управления, наличие определенного оборудования, например, противоскользящего покрытия перед входом в подъезд, системы видеонаблюдения, не препятствует включению их в перечень дополнительных работ и услуг.

При подготовке Конкурсной документации Управлением использовались данные Разрешения № RU74315000-273-2015 от 07.12.2015 на ввод объекта в эксплуатацию, а также информация застройщика, представленная в рамках информационного взаимодействия.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил Конкурсная документация включает проект договора управления.

В извещении о проведении торгов, размещенном на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, в прикрепленном файле содержатся сведения о том, что стандартный перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, включает: электроснабжение, отопление, снабжение холодной водой, снабжение горячей водой, водоотведение, конкретный перечень предоставляемых управляющей организацией коммунальных услуг определяется исходя из степени благоустройства многоквартирного дома.

Прием заявок на участие в Конкурсе Управлением осуществлялся с 18.12.2015, что подтверждается выпиской из журнала приема заявок и аудиозаписью процедуры вскрытия конвертов.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

1. Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

На основании пункта 3 Правил конкурс проводится если:

- 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;
- 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;
- 3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме,

выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно пункту 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.

Таким образом, организатор конкурса обязан отказаться от проведения торгов, если до дня проведения конкурса собственники помещений многоквартирного дома, выставленного на открытый конкурс, выполнили условия, предписанные частью 2 статьи 161 ЖК РФ, и реализовали выбранный способ управления.

В извещении о проведении Конкурса, размещенном на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, указано, что дата проведения Конкурса 19.01.2016.

Заявителями в материалы дела представлены свидетельство о государственной регистрации ТСН «Три кита» серии 74 № 006452611 от 19.01.2016 и свидетельство о постановке ТСН «Три кита» на учет в налоговом органе по месту нахождения серии 74 № 006452612 от 19.01.2016.

Таким образом, способ управления многоквартирным домом собственниками реализован 19.01.2016, в связи с чем у Управления отсутствовали правовые основания для отказа от проведения Конкурса.

На основании изложенного, довод Заявителей о нарушении Управлением при проведении 19.01.2016 Конкурса пункта 39 Правил отклоняется.

2. Пунктом 40 Правил установлено, что не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

- а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;
- б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 ЖК РФ, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Управлением представлены датированные 25.12.2015 фотоматериалы, согласно которым собственники и лица, принявшие от застройщика помещения в доме по адресу: г. Челябинск, ул. Блюхера, 53, информируются о проведении Конкурса.

На основании изложенного, довод Заявителей о нарушении Управлением пункта

40 Правил отклоняется.

Довод Заявителей о нарушении Управлением требования пункта 4 Правил в части необеспечения принципа доступности и открытости информации о проведении Конкурса ввиду невозможности поиска сведений о проведении торгов по параметру «место расположения имущества» не может быть принят во внимание, поскольку размещенное на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru извещение о проведении Конкурса содержит сведения об адресе многоквартирного дома. Вместе с тем, Комиссия отмечает, что у Управления отсутствовали препятствия по указанию сведений о местоположении многоквартирного дома, в том числе наименования населенного пункта и улицы, при размещении извещения о проведении Конкурса, необходимых потенциальным претендентам на участие в торгах и собственникам помещений в многоквартирном доме, что обеспечивает открытость указанной процедуры, расширению круга его участников, что соответствует признакам доступности и открытости информации.

3. Решением Челябинской городской Думы от 29.04.2015 №8/15 «О плате за жилое помещение в городе Челябинске» с 1 июня 2015 года установлена плата за пользование жилым помещением, за содержание и ремонт жилого помещения, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с письмом Министерства регионального развития Российской Федерации от 06.03.2009 №6177-АД/14 все составные части платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются как одна величина.

Приложение № 2 Конкурсной документации содержит перечень обязательных работ и услуг, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированной из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне, утвержденном постановлением Правительства РФ. Расчетная стоимость обязательных работ и услуг основывается на решении Челябинской городской Думы от 29.04.2015 № 8/15.

В Приложении №2 Конкурсной документации содержится перечень обязательных работ и услуг с указанием стоимости каждой из обязательных работ и услуг, общей стоимости всех работ и услуг в расчете на 1 кв.м общей площади, а также годовой платы за каждую из оказываемых управляющей организацией работ и услуг в расчете на 1 кв.м общей площади.

Приложение №3 Конкурсной документации также содержит перечень дополнительных работ и услуг с указанием их стоимости.

С учетом изложенного, довод Заявителей о нарушении Управлением при организации Конкурса пункта 41 Правил ввиду отсутствия в Конкурсной документации расчетной стоимости каждой из обязательных и дополнительных работ и услуг отклоняется.

4. при подготовке Конкурсной документации Управление использовало, в том числе информации о состоянии общего имущества многоквартирного дома, представленную Управление ООО СК «Магистр», из содержания которой следует, что в многоквартирном доме количество лестниц 2 шт, перегородки - кирпичные, сигнализация – информация отсутствует, полы – линолеум, в связи с этим довод Заявителей о несоответствии сведений об общем имуществе многоквартирного

дома отклоняется.

5. Доводы Заявителей о нарушении пункта 41 Правил ввиду включения в перечень дополнительных работ и услуг монтаж противоскользящего покрытия перед входом в подъезд, устройство системы видеонаблюдения и организацию работы системы видеонаблюдения, при условии, что данные работы и услуги выполнены в отношении многоквартирного дома, отклоняются, поскольку их наличие на момент организации и проведения торгов не исключает возможности включения таких работ и услуг в перечень дополнительных работ и услуг и их выполнения (оказания) после заключения договора управления по результатам торгов, в том числе путем замены противоскользящего покрытия по мере износа, установления дополнительной системы видеонаблюдения. Нормативно-правового обоснования обратного Заявителями не представлено, в том числе с учетом того, что договор управления заключается сроком на 3 года.

6. В материалы дела Управлением представлены выписка из журнала приема заявок, согласно которой заявки ООО УК «ПЖРЭУ» и ООО УК «Перспектива» на участие в Конкурсе приняты 18.12.2015, а также копии заявок ООО УК «ПЖРЭУ» и ООО УК «Перспектива» на участие в Конкурсе, которые датированы 18.12.2015, в связи с чем доводы Заявителей о нарушении порядка подачи и приема заявок ООО УК «ПЖРЭУ» и ООО УК «Перспектива» на участие в Конкурсе отклоняются ввиду несоответствия фактическим обстоятельствам дела.

7. Подпунктом 16 пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

В размещенной на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru Конкурсной документации содержится проект договора управления многоквартирным домом, пунктом 8 которого установлено, что неотъемлемой частью данного договора являются:

- состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение 1);
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме (Приложение 2);
- перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с результатами конкурса указывается скорректированный перечень работ и услуг) (Приложение 3).

Однако, проект договора управления многоквартирным домом указанных приложений не содержит.

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ установлено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным

домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Таким образом, проект договора управления многоквартирным домом, размещенный на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в составе Конкурсной документации, не соответствует пунктам 1, 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ, ввиду отсутствия приложений к нему, что является нарушением подпункта 16 пункта 41 Правил.

С учетом изложенного, Комиссия считает необходимым выдать Управлению предусмотренное частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Конкурса.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройкомфортсервис», ООО «Милар», ООО «Миком», ООО СК «Магистр», ООО «Мелиот», ООО «Арис», физических лиц о нарушении Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска подпункта 16 пункта 41 Правил обоснованной.
2. Признать действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по неуказанию в проекте договора управления многоквартирным домом обязательных сведений, предусмотренных пунктами 1, 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ, ввиду отсутствия приложений к нему нарушением подпункта 16 пункта 41 Правил.
3. Выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании Конкурса.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

тел. (351) 265-93-79

ПРЕДПИСАНИЕ № 06-07-18.1/16
об аннулировании торгов

11 февраля 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской

области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель

Комиссии: «<...>» - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: «<...>» - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

«<...>» - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 06-07/18.1/16 от 11 февраля 2016 года,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление) в срок до 26.02.2016 совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Блюхера, 53, лот № 3 (далее – многоквартирный дом), извещение № 171215/2724900/02 (далее – торги, Конкурс), а именно:

- принять решение об аннулировании Конкурса по лоту № 3, в том числе об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов;

- направить заявителям, подавшим заявки на участие в торгах, товариществу собственников недвижимости «Три кита» уведомления о принятом решении об аннулировании Конкурса по лоту № 3, в том числе об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов;

- разместить на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru решение об аннулировании Конкурса по лоту № 3, в том числе об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок до 04 марта 2016 года с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Конкурса по лоту № 3, в том числе об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов, копии соответствующих уведомлений с документами о способе их направления организациям, подавшим заявки на участие в торгах, товариществу собственников недвижимости «Три кита»).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 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.

τηλ. (351) 265-93-79