**РЕШЕНИЕ**

**по жалобе № 15-01-18.1-03/812**

22 октября 2015г. г. Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы 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: Бурба В.В. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти;

Членов комиссии: Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля органов власти.

Савинкова Е.В. – старший 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 «Емкор» на действия организатора конкурса - Администрации Краснооктябрьского района Волгограда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами,

**УСТАНОВИЛА:**

В УФАС по Волгоградской области 13 октября 2015 года поступила жалоба ООО «Емкор» (далее - Заявитель) на действия организатора конкурса - Администрации Краснооктябрьского района Волгограда (далее – Администрация, Организатор конкурса) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам № 1-8.

Извещение № 130915/6012276/01 о проведении открытого конкурса (далее – Извещение) опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru.

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 (№ 03-8/7005 от 14.10.2015) направлено 14.10.2015 Заявителю по электронной почте emkor@inbox.ru и Организатору конкурса по электронной почте radm07@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 22.10.2015 в 10 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Хачатрян А.Ф. – представитель Администрации Краснооктябрьского района г. Волгограда по доверенности №43д от 21.10.2015; Сидорова Ю.В. – представитель ООО «Емкор» по доверенности № 7 от

21.10.2015.

Обжалуемые действия Организатора конкурса – нарушение процедуры организации Открытого конкурса.

Из жалобы ООО «Емкор» следует, что Организатором конкурса размещена недостоверная информация в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 88 по ул. Еременко) (Приложение №1 к конкурсной документации) вследствие чего, неверно рассчитан размер обеспечения заявки и размер годовой платы за содержание общего имущества, также в перечень обязательных работ и услуг по лоту № 8 включены работы в отношении имущества, которое не входит в состав общего имущества, а перечень дополнительных работ и услуг содержит услугу по мытью окон, которая включена в перечень обязательных работ и услуг.

Представитель Администрации представил на заседание Комиссии запрошенные материалы и пояснил, что в конкурсной документации имеются недочеты, однако, по мнению представителя, они носят несущественный характер. Просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

***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 № 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 Краснооктябрьского 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. Пунктом 38 Правил № 75 установлен перечень информации, обязательной для размещения в извещении, пунктом 41 Правил № 75 установлен перечень информации, обязательной для размещения в конкурсной документации.

Указанные пункты, как и Правила № 75 в целом не предоставляют организатору конкурса права применять отличный порядок размещения информации.

Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, в том числе, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования.

В соответствии подпунктом 1 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать в себя акт по форме

согласно приложению N 1 к Правилам, в котором предусмотрено отражение общих сведений о многоквартирном доме, в том числе, серия <...> тип постройки, степень износа, наличие подвала, наличие цокольного этажа, наличие мансарды, наличие мезонина, количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, площадь помещений общего пользования, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

Конкурсная документация, утвержденная Главой администрации Краснооктябрьского района Волгограда Швыдким В.Ю., представленная в материалы дела и размещенная на сайте не содержит обязательной информации, предусмотренной подпунктом 3 пункта 38 и разделом 1 Приложения 1 Правил № 75 о площади помещений общего пользования, о серии, типе постройки. Кроме того, в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 1 к Конкурсной документации) не заполнены пункты 10,11,12,13,17 (наличие подвала, наличие цокольного этажа, наличие мансарды, наличие мезонина, количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества), по лотам № 2-6 Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме отсутствует полностью.

В нарушение подпункта 16 пункта 41 в Конкурсной документации отсутствует договор управления многоквартирным домом с указанием состава общего имущества по каждому многоквартирному дому.

В Извещении и в Конкурсной документации по лоту № 1 указана недостоверная информация об общей площади жилых и нежилых помещений. Из представленной Заявителем справки МУП «Центральное межрайонное БТИ» Краснооктябрьское отделение исх. № 152 от 20.08.2013 следует, что общая площадь дома № 88 по ул. Еременко составляет 6169,0 кв.м. (4717 кв.м. – в Конкурсной документации), жилая площадь 4704,0 кв.м. (4318,3 кв.м.).

Размер площади жилых и нежилых помещений необходим для расчета размера обеспечения заявки на участие в конкурсе (п. 14 Правил № 75) и для расчета размера обеспечения исполнения обязательств (п. 42 Правил № 75), а также для расчета годовой платы в Перечне обязательных работ и услуг (Приложение № 2 к Правилам № 75).

Таким образом, Организатором Открытого конкурса нарушен пп. 3 п. 38, пп. 1, 16 п. 41 Правил № 75, в части не полного представлений всех необходимых сведений о многоквартирном доме и п. 14, п. 42 Правил № 75, в части неверного расчета размера обеспечения заявки и размера обеспечения исполнения обязательств по лоту № 1.

2. Согласно подпункту 5 пункта 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается 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 соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил №75 в состав конкурсной документации входит, в том числе, перечень обязательных 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 3 апреля 2013 г. N 290 (далее – Минимальный перечень), по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Исходя из смысла представленных норм, организатор открытого конкурса наделен полномочиями самостоятельно определять расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг в зависимости от параметров многоквартирного дома и устанавливать перечень обязательных работ и услуг, из числа, указанных в Минимальном перечне.

В перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 88 по ул. Еременко (приложение № 2 к конкурсной документации) включены работы, выполняемые в целях содержания и ремонта лифта (пункт 24), мытье пола лифта (подпункт 25.1), контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации (подпункт 22.4), проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них (подпункт 17.4). При этом в акте о состоянии общего имущества многоквартирного дома № 88 по ул. Еременко (приложение № 1 к конкурсной документации) отсутствуют сведения о наличии чердаков, лифтов, пожарной и охранной сигнализации. Представитель Администрации пояснил, что указанное имущество отсутствует в многоквартирном доме № 88 по ул. Еременко.

Таким образом, перечень обязательных работ и услуг установлен Организатором конкурса без учета уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома в нарушение требований пп. 4 п. 41 Правил № 75, вследствие чего неверно рассчитан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (пп. 5 п. 38 Правил № 75).

3. Согласно пп. 4(1) п. 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил;

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. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил 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" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Исходя из буквального толкования указанных норм организатор конкурса самостоятельно определяет перечень дополнительных работ и услуг и самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги, при этом запрета на включение в перечень дополнительных работ и услуг работ, включенных в перечень обязательных работ и услуг Правила № 75 не содержат.

Таким образом, включение в перечень дополнительных работ и услуг услуги по мытью окон, которая является также обязательной работой и услугой не является нарушением пп. 4(1) п. 41 Правил № 75. Данный довод Заявителя не обоснован.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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 Администрации, Комиссия приняла решение о выдаче Администрации предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса.

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Емкор» на действия Организатора конкурса - Администрации Краснооктябрьского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Краснооктябрьского района Волгограда (извещение № 130915/6012276/01, лоты № 1-8), обоснованной.

2. Признать Организатора конкурса - Администрацию Краснооктябрьского района Волгограда нарушившей п.п. 3, п. 38, п.п. 1, 16 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 N 75 при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Краснооктябрьского района (извещение № 130915/6012276/01 лоты № 1-8) и нарушившей п. 14, пп. 5 п. 38, пп. 4 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 N 75 при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Краснооктябрьского района (извещение № 130915/6012276/01 лот № 1).

3. Выдать предписание Администрации Краснооктябрьского района Волгограда о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Краснооктябрьского района (извещение №130915/6012276/01): внести изменения в извещение о проведении Открытого конкурса и в Конкурсную документацию по лотам № 1-11 в соответствие с требованиями подпункта 3, пункта 38, подпункта 1, 16 пункта 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 и по лоту № 1 в соответствие с требованиями пункта 14, подпункта 5 пункта 38, подпункта 4 пункта 41, пункта 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