

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 2епгу/Зепгу
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 02.02.2016

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Ефремова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Бекоева М.Х. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

Коссова Ю.С. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Большие Вяземы Одинцовского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 261215/3923896/01, лот № 2 (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 29.01.2016 № 2 и <...>, по доверенности от 29.01.2016 № 3, в отсутствие Заявителя, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Проект договора управления многоквартирным домом (далее –

Проект договора) не содержит весь перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества вместе с ценовыми показателями и итоговой суммой.

2. Размер платы за услуги управления в составе платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень объектов и количество используемых коммунальных ресурсов для обслуживания общего имущества в многоквартирном доме не внесены в Проект договора отдельными приложениями.

3. В Проекте договора не указаны сведения о том, что стоимость дополнительных работ и услуг входит в сумму платы (тариф) на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4. Организатором торгов неверно определен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а указанная в Конкурсной документации общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме не соответствует данным с сайта reformagkh.ru.

5. В нарушение пункта 11 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в Проекте договора отсутствует условие о размещении отчета управляющей компании перед собственниками помещений многоквартирного дома в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

6. К Конкурсной документации не приложен технический паспорт многоквартирного дома и иные документы, подтверждающие площадь помещений общего пользования, уборочные площади общих коридоров и других помещений общего пользования.

7. Ни Конкурсная документация, ни Проект договора не содержат счет и реквизиты регионального оператора для оплаты взносов на капитальный ремонт.

8. Пункт 4.4 Проекта договора должен быть исключен из Проекта договора, поскольку изменения тарифа и состава работ (услуг) в течение срока действия договора управления многоквартирным домом приведут к изменению существенных условий договора управления многоквартирным домом, что является нарушением статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По мнению Заявителя перечисленные доводы нарушают статью 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Проект договора содержит весь перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, итоговая сумма в договоре не указывается.

2. Размер платы за услуги управления в составе платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень объектов и количество используемых коммунальных ресурсов для обслуживания общего имущества в многоквартирном доме содержатся в Конкурсной документации.

3. Довод признал, при этом сообщил, что перечень дополнительных работ и услуг содержится в Конкурсной документации.

4. Тарифы утверждаются Советом депутатов городского поселения Большие Вяземы Одинцовского муниципального района Московской области, а общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме указана в соответствии с данными технического паспорта.

5. Проект договора не может содержать такое условие как размещение отчета управляющей компании перед собственниками помещений многоквартирного дома в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

6. Технический паспорт многоквартирного дома и иные документы, подтверждающие площадь помещений общего пользования, уборочные площади общих коридоров и других помещений общего пользования не публикуются в открытых интернет-источниках.

7. У Организатора торгов отсутствует обязанность указывать счет и реквизиты регионального оператора взносов на капитальный ремонт в Проекте договора или Конкурсной документации.

8. Пункт 4.4 Проекта договора невозможно исключить из Проекта договора, поскольку указанный пункт является существенным условием договора управления многоквартирным домом.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

Статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации определены основные положения о заключении договора. При этом Заявителем не указано к каким нарушениям при организации и проведении торгов приведут возможно допущенные нарушения указанной статьи.

Доводы № 1, 2, 3, 5 и 8 не относятся к порядку организации и проведения торгов и не могут быть рассмотрены Комиссией в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

4. Согласно пункту 2 Правил под размером платы за содержание и ремонт жилого помещения подразумевается плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе 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.

Таким образом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается Организатором торгов.

Заявитель указывает на неверный расчет указанной суммы, приводя в пример собственные математические расчеты.

При этом пояснений о том, почему его расчет верен, в жалобе не содержится.

Организатором торгов представлены документы, в соответствии с которыми площадь нежилых помещений составляет 8831,7 кв.м, что совпадает с данными, содержащимися в акте о состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Сайт reformagkh.ru не является официальным источником информации, а имеющиеся на нем данные не могут быть приняты как единственно верные.

Сведений, опровергающих позицию Организатора торгов, Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

6. Правилами не предусмотрено приложение технического паспорта многоквартирного дома и иных документов, подтверждающих площадь помещений общего пользования, уборочные площади общих коридоров и других помещений общего пользования к конкурсной документации.

Доводов Заявителя не обоснован.

7. Правилами не предусмотрено указание счета и реквизитов регионального оператора для перечисления взносов на капитальный ремонт в Конкурсной документации.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

Т.Л. Ефремова

М.Х. Бекоева

Ю.С. Коссова

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.