

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-12/17-29

сентября 2017 г.

г. Мурманск

Резолютивная часть оглашена «25» сентября 2017 года

В полном объеме изготовлено «27» сентября 2017 года

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров Мурманского УФАС России (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии: Калитина Наталия Александровна – заместитель руководителя Мурманского УФАС России;

члены Комиссии:

Воронина Ксения Феликсовна – начальник отдела контроля торгов Мурманского УФАС России,

Полищук Марина Сергеевна – начальник отдела контроля органов власти Мурманского УФАС России,

при участии:

представителей подателя жалобы общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания»: <...> (директор) <...> (доверенность от 11.07.2016 г. №6/н), <...> (доверенность от 26.07.2016 г. №6/н);

представителя организатора торгов – Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск: <...> (доверенность от 30.05.2017 г. № 17-777),

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» (далее – Заявитель, Общество) на действия организатора торгов - Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных на территории города Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области, по извещению № 240817/0107093/01 (Лот № 1, Лот № 2, Лот № 3) (далее — Открытый конкурс),

УСТАНОВИЛА:

18 сентября 2017 года Общество обратилось в Мурманское УФАС России с жалобой на действия Администрации при проведении Открытого конкурса.

В доводах жалобы Заявитель указывает на нарушение Организатором торгов порядка проведения торгов:

1. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса, подлежащих выполнению (оказанию) по договору управления многоквартирным домом не соответствует Приложению 2 Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса

по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённым Постановлением № 75 от 06.02.2006 года, что нарушает требования подпункта 4 пункта 41 раздела V данного Постановления а именно; в Перечне отсутствует графа «Годовая плата (рублей)», в Перечне не определена расчётная стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) каждой из обязательных работ и услуг.

2. Организатором торгов не был увеличен расчётный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

3. В актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) информация по домам отражена не в полном объёме.

4. В состав общего имущества включаются детские и спортивные площадки, однако в конкурсной документации не указано количество конструктивных элементов детских игровых комплексов, сведения о их техническом состоянии и акты проверок испытаний конструктивных элементов. Отсутствует техническая документация и расчётная стоимость на их содержание.

5. Организатором торгов не была увеличена стоимость работ по обеспечению вывоза твёрдых бытовых отходов.

6. В конкурсной документации отсутствуют в актах общего имущества многоквартирного дома площади дворовых и внутриквартальных проездов, отсутствуют технические паспорта на проезды.

7. МКД № 23 по ул. Гаджиева неверно отнесён Организатором торгов к категории «Дома с лифтом, без газового оборудования, несущие стены - панельные блоки».

Жалоба Заявителя рассмотрена в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции. Комиссия Мурманского УФАС России, заслушав доводы заявителя, представителя Администрации, а также надлежащим образом изучив материалы дела, приходит к выводу, что жалоба частично обоснованна по следующим основаниям.

Как было установлено в ходе рассмотрения дела, Организатором торгов 24.08.2017г. на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru размещено извещение и документация о проведении Открытого конкурса.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации проводился Организатором торгов в соответствии с требованиями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) и в порядке, установленном Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее — Правила № 75).

В силу подпункта 4 пункта 41 раздела V Правил № 75 конкурсная документация включает в себя перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объёмам, 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, утверждённом постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчётную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Установленная в приложении № 2 Правил № 75 форма обязывает Организатора торгов включить в конкурсную документацию перечень обязательных работ и услуг в виде таблицы с указанием следующей информации:

- Наименование работ и услуг;

- Периодичность выполнения работ и оказания услуг;

- Годовая плата (рублей);

- Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц).

В конкурсной документации, разработанной Организатором торгов для проведения Открытого конкурса, перечень обязательных работ содержится в Приложении № 3 в виде таблицы.

При этом в таблице перечня обязательных работ информация по наименованию работ и информация по периодичности выполнения работ, информация по стоимости на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) указана не по всем наименованиям работ, а информация о годовой плате в таблице отсутствует.

Следовательно, Организатор торгов включил в конкурсную документацию перечень обязательных работ не по установленной в приложении № 2 Правил № 75 форме.

Таким образом, Организатор торгов нарушил подпункт 4 пункта 41 раздела V Правил № 75.

По первому доводу жалоба Заявителя признаётся обоснованной.

Положения пункта 59 Правил № 75 устанавливают, что в случае, если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчётный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Согласно пункту 2 Правил № 75 под размером платы за содержание и ремонт жилого помещения понимается 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 расчёта 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Таким образом, из понимания пунктов 2 и 59 Правил № 75 следует, что увеличению на 10 процентов подлежит именно общая плата за содержание и ремонт жилого помещения, а не конкретной работы или услуги.

Из пояснений Организатора торгов следует, что конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами г. Гаджиево, организованный Администрацией согласно извещению от 25.04.2017 года был признан несостоявшимся 30.05.2017 по причине отсутствия заявок на участие в конкурсе.

Ранее в конкурсной документации по извещению от 25.04.2017 года был установлен следующий размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в зависимости от типа дома: 26,86; 27,60; 26,61; 27,59; 38,26; 37,27.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассматриваемого Открытого конкурса составил:

Извещение от 25.04.2017	Извещение от 24.08.2017	Разница, %
26,86	30,87	14,93
27,60	30,36	10,00
26,61	29,27	10,00
27,59	30,35	10,00
38,26	42,09	10,01
37,27	41,00	10,01

Таким образом, из приведённой таблицы усматривается, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения был увеличен Организатором торгов на 10 и более процентов.

Следовательно, Организатором торгов соблюдены требования пункта 59 Правил № 75.

По второму доводу жалоба Заявителя признаётся необоснованной. По аналогичным основаниям признаётся необоснованным пятый довод жалобы Заявителя.

В силу подпункта 1 пункта 41 раздела V Правил № 75 конкурсная документация включает в себя акт по форме согласно приложению № 1.

Установленная в приложении № 1 Правил № 75 форма обязывает Организатора торгов включить в конкурсную документацию информацию о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса в виде акта. Данный акт утверждается Организатором торгов.

В акте, в том числе, должна быть отражена следующая информация о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса:

- Степень износа по данным государственного технического учёта;
- Степень фактического износа;
- Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания;
- Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания);
- Уборочная площадь общих коридоров кв.м.;
- Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв.м.

В конкурсной документации, разработанной Организатором торгов, для проведения Открытого конкурса акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса содержатся в Приложении № 2.

При этом в актах вышеперечисленная информация отсутствует.

Следовательно, Организатор торгов включил в конкурсную документацию акты не по установленной в приложении № 1 Правил № 75 форме.

Таким образом, Организатор торгов нарушил подпункт 1 пункта 41 раздела V Правил № 75.

По третьему доводу жалоба Заявителя признаётся обоснованной.

4. Согласно подпунктам 4 и 4 (1) пункта 38 раздела IV Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);
- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

При этом, согласно подпункту 4 пункта 41 раздела V Правил № 75 конкурсная документация включает в себя перечень обязательных работ и услуг, который формируется 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. № 290 (далее – минимальный перечень).

В свою очередь, согласно подпункту 4(1) пункта 41 раздела V Правил № 75 перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса определяется организатором конкурса, в том числе, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Обязательные работы и услуги перечислены Организатором торгов в извещении о проведении Открытого конкурса и в конкурсной документации в Приложении № 3.

В пункте 9 перечня обязательных работ и услуг извещения и в пункте 9 Приложения № 3 конкурсной документации в качестве обязательных работ и услуг Организатором торгов включены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания объектов благоустройства придомовой территории. В состав данных работ входит замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, покраска элементов детских площадок, завоз песка.

Пункт 24 и 25 минимального перечня устанавливает виды работ, которые относятся к благоустройству придомовой территории.

Данные пункты минимального перечня не содержат в себе такие виды работ, которые прописаны Организатором торгов в пункте 9 перечня обязательных работ и услуг извещения и в пункте 9 Приложения № 3 конкурсной документации.

Учитывая, что обязательные работы и услуги должны быть сформированы Организатором торгов из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне, то включение в состав обязательных работ и услуг такого вида работ, как замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, покраска элементов детских площадок, завоз песка, является неправомерным.

Согласно подпункту «ж» пункта 2 раздела I Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 в состав общего имущества МКД включаются детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Таким образом, учитывая, что перечень дополнительных работ определяется организатором торгов, в том числе, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, а так же то, что детские и спортивные площадки включены в состав общего имущества, то работы по их содержанию должны быть включены в перечень дополнительных работ и услуг.

Следовательно, Организатор торгов, включив в обязательные работы и услуги такой вид работ, как замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, покраска элементов детских площадок, завоз песка, нарушил подпункту 4 и 4 (1) пункта 41 раздела V Правил № 75.

Таким образом, четвёртый довод Заявителя в части включения в обязательные работы и услуги работ по содержанию детских и спортивных площадок признаётся обоснованным. Однако в части обязанности Организатора торгов в конкурсной документации указывать количество конструктивных элементов детских игровых комплексов, сведения о их техническом состоянии и акты проверок испытаний конструктивных элементов, четвёртый довод Заявителя признаётся необоснованным.

В соответствии с Правилами № 75 конкурсная документация включает в себя акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по форме, указанной в приложении № 1 к Правилам. В данном акте указывается информация о МКД и его состоянии. Данный акт не содержит требований указывать информацию о количестве и состоянии конструктивных элементов детских игровых площадок.

Согласно пункту 24 минимального перечня и подпункту 4 пункта 41 раздела V Правил № 75 в конкурсную документацию должны быть включены Организатором торгов работы по уборке снега. В пункте 2.1 Приложения № 3 конкурсной документации данные работы Организатором торгов указаны. Как указывалось ранее, в соответствии с Правилами № 75 конкурсная документация включает в себя акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по форме, указанной в приложении № 1 к Правилам. В данном акте указывается информация о МКД и его состоянии. Данный акт не содержит требований указывать информацию о площади дворовых и внутриквартальных проездов, а также информацию о технических паспортах на проезды.

По шестому доводу жалоба Заявителя признаётся необоснованной.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 раздела V Правил № 75 конкурсная документация включает в себя акт по форме согласно приложению № 1.

В акте, в том числе, должна быть отражена информация о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса: серия <...> тип постройки. В актах, приложенных в конкурсной документации, информация о серии и типе постройке МКД указана.

Определение правомерности отнесение МКД к той или иной категории дома не входит в полномочия Комиссии Мурманского УФАС России.

По седьмому доводу жалоба Заявителя признаётся необоснованной

Таким образом, Комиссией Мурманского УФАС России было установлено, что при формировании конкурсной документации организатором торгов не соблюдены обязательные требования подпунктов 1, 4, 4 (1) пункта 41 раздела V Правил № 75.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» на действия организатора торгов - Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск, при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных на территории города Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области, по извещению № 240817/0107093/01 (Лот № 1, Лот № 2, Лот № 3) частично обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск

нарушившим подпункты 1, 4, 4 (1) пункта 41 раздела V Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

4. Выдать организатору торгов – Управлению муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск предписание об устранении выявленных нарушений.

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

Председатель комиссии Н. А. Калитина

Члены комиссии: К. Ф. Воронина

М. С. Полищук

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 06-12/17-29

25 сентября 2017 года

город Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров Мурманского УФАС России (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии: Калитина Наталия Александровна – заместитель руководителя Мурманского УФАС России;

члены Комиссии:

Воронина Ксения Феликсовна – начальник отдела контроля торгов Мурманского УФАС России,

Полищук Марина Сергеевна – начальник отдела контроля органов власти Мурманского УФАС России,

на основании решения от 25 с сентября 2017 года по делу № 06-12/17-29, принятого по результатам рассмотрения в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» на действия организатора торгов - Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенных на территории города Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области, по извещению № 240817/0107093/01 (Лот № 1, Лот № 2, Лот № 3) (далее — Открытый конкурс),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов устранить нарушения подпункты 1, 4, 4 (1) пункта 41 раздела V Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, путём возврата заявок участникам Открытого конкурса, внесения изменений в документацию Открытого конкурса либо аннулирования торгов (Открытого конкурса).

Организатору торгов исполнить предписание и в срок до 27 октября 2017 года представить в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области доказательства исполнения предписания в письменном виде, либо в форме электронного документа (в соответствии с законом об электронной цифровой подписи) на электронный адрес: to51@fas.gov.ru

Предписание может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его выдачи в Арбитражный суд Мурманской области.

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.

Председатель комиссии Н. А. Калитина

Члены комиссии: К. Ф. Воронина

М. С. Полищук