

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-12/18-93

28 июня 2018 г.

г. Мурманск

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

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Гребенюкова М.Е. - главный специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии представителей:

общества с ограниченной ответственностью «Каскад» - <...> (по доверенности),

Управления муниципальной собственностью Администрации ЗАТО Александровск - <...> (по доверенности), <...> (по доверенности),

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту решения – Закон о защите конкуренции) жалобу общества с ограниченной ответственностью «Каскад» (далее по тексту решения - ООО «Каскад», Общество, Заявитель) на действия Управления муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск (далее по тексту решения – Организатор торгов, Управление) при проведении открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области (извещение номер <...> /0107093/02) (далее по тексту – Открытый конкурс, торги),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области 09 июня 2018 обратилось ООО «Каскад» с жалобой на действия Организатора торгов при проведении Открытого конкурса.

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

1. В конкурсной документации Организатором конкурса не учтены обязательные к включению площади помещений многоквартирных домов.
2. Заявитель обжалует основания включения Организатором торгов в перечень обязательных работ и услуг стоимости коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен и считает, что его действия соответствовали требованиям действующего законодательства.

Заседание Комиссии Мурманского УФАС России начато в 14 часов 30 минут 19 июня 2018 года. В ходе заседания, руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией Мурманского УФАС России было вынесено определение о продлении срока рассмотрения дела и назначения рассмотрения жалобы на 28 июня 2018 года в 10 часов 00 минут.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы Заявителя, возражения Организатора торгов, исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации проводился

Организатором торгов в соответствии с требованиями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ).

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в установленных настоящим кодексом случаях.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № **75** утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее - Правила № 75).

Организатором торгов на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru (далее по тексту решения – Официальный сайт) 18.05.2018 размещено извещение и документация о проведении Открытого конкурса (9 лотов).

Предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирным домом (далее по тексту – МКД) в отношении объекта конкурса, которым является общее имущество собственников помещений в МКД.

1. В силу подпункта 1 пункта 41 раздела V Правил № 75 конкурсная документация включает в себя акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по форме согласно приложению № 1 (в рассматриваемой конкурсной документации Приложение № 2).

В соответствии с разделом II Приложения № 1 Правил № 75 «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки» в «Наименовании конструктивных элементов» Организатор в числе прочего обязан отразить:

- внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг (п.10);

- крыльца (п.11).

В этом же разделе отражается «Описание» и «Техническое состояние» этих элементов. Однако данные сведения не отражены в актах о состоянии имущества МКД по всем лотам с первого по девятый.

Согласно техническим паспортам МКД в его конструктивных параметрах учитывается площадь крылец.

Следовательно, Организатором не учтены обязательные требования

по заполнению актов о состоянии общего имущества - нарушен подпункт 1 пункта 41 раздела V Правил № 75.

В соответствии с пунктом 23 раздела II Приложения № 1 Правил № 75 в общие сведения о состоянии МКД должна быть включена «Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)».

По лоту № 5 (г. Гаджиево, наб. С. Преминина, д. 124): В уборочной площади не отражены площади подвала и крылец.

По лоту № 7 (г. Гаджиево, наб. С. Преминина, д. 126): В уборочной площади не отражены площади подвала и крылец.

По лоту № 9 (г. Гаджиево, наб. С. Преминина, д. 128): В уборочной площади не отражены площади подвала, крылец, пристройки и тамбура.

Таким образом, в действиях Организатора торгов усматривается нарушение подпункта 1 пункта 41 Правил № 75. Жалоба в этой части признается обоснованной.

2. Приложение № 3 к конкурсной документации (пункты с 67 по 70) содержит расчет стоимости коммунальных ресурсов (далее – КР) в целях содержания общедомового имущества (далее – СОИ) на 1 кв.м. общей площади МКД и годовую стоимость.

Стоимость КР в целях СОИ на 1 кв.м. определена в следующем размере:

№ Лота	ХВ в целях СОИ. стоимость на 1 кв.м. (руб/кв.м.)	Тепловая энергия (подогрев) в целях СОИ. стоимость на 1 кв.м. (руб/кв.м.)	ХВ для ГВ в целях СОИ. стоимость на 1 кв.м. (руб/кв.м.)	Электроснабжение в целях СОИ, стоимость на 1 кв.м. (руб/кв.м.)
1	0,13	1.03	0.19	0,71
2	0,13	1.03	0.19	0,71
3	0,13	1.03	0,19	0,71
4	0,13	1.03	0.19	0,71
5	0.13	1,03	0.19	0.71
6	0.13	1.03	0,19	0,71
7	0,13	1.03	0,19	0.71
8	0.13	1,03	0.19	0,71
9	0,13	1.03	0.19	0,71

Расчет стоимости КР в целях СОИ осуществляется с учётом утвержденных на региональном уровне нормативов потребления, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества и всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и не может быть одинаков для всех МКД. Однако орган местного самоуправления в данном случае не наделен полномочиями по включению стоимости указанных ресурсов в перечень обязательных работ и услуг по содержанию, который формирует размер платы за содержание жилого помещения.

В соответствии с частью 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 176-ФЗ) положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 ЖК РФ о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 года.

В соответствии с п.2 ч.1, п.1 ч.2 ст. 154 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,
- плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме,
- плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года.

Для первоначального включения расходов, указанных в части 9 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Из совокупности положений частей 9 и 10 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ следует, что под первоначальным включением расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в плату за содержание жилого помещения понимается соответствующее изменение размера платы за содержание жилого помещения с 1 января 2017 года, которое производится путем суммирования лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом:

- установленного в многоквартирном доме в каждом расчетном периоде начиная с января 2017 года размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание общего имущества в многоквартирном доме,
- размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, действующего на 1 ноября 2016 года, и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, действующие в каждом расчетном периоде начиная с января 2017 года.

Согласно п. 3, ч. 3, ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны: порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

В силу пп. 4 пункта 41 Правил № 75 организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг; перечень дополнительных работ и услуг по содержанию объекта конкурса, 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 соответствии с п. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 настоящей статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем

ОДИН ГОД.

В соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ в случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В силу п. 3.2 Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2018 г. № 213/пр, определение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется осуществлять исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 № 290 без включения в нее платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, путем включения в перечень обязательных работ указанной стоимости КР в целях СОИ организатор конкурса неправомерно завысил стоимость платы за содержание жилого помещения по девяти лотам.

Таким образом, в действиях Организатора торгов усматривается нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил №75. Жалоба в этой части признается обоснованной.

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 «Каскад» на действия организатора торгов – Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области (9 лотов) обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск нарушившим подпункты 1 и 4 пункта 41 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 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

Мурманского УФАС России:

Н.А. Калитина

Члены комиссии

Мурманского УФАС России:

М.С. Полищук

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 06-12/18-93

28 июня 2018 г.

город Мурманск

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

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Гребенюкова М.Е. - главный специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

на основании решения от 28 июня 2018 года по делу № 06-12/18-93, принятого по результатам рассмотрения в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобы общества с ограниченной ответственностью «Каскад» на действия Управления муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области (извещение номер <...> /0107093/02, 9 лотов) (далее по тексту – Открытый конкурс, торги),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск устранить нарушения подпунктов 1 и 4 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, путём аннулирования торгов (Открытого конкурса).
2. Управлению муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск **исполнить предписание и в срок по 26 июля 2018 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: fo51@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

Мурманского УФАС России:

Н.А. Калитина

Члены комиссии

Мурманского УФАС России:

М.С. Полищук

М.Е. Гребенюкова