

Решение

по делу № 21-05/14-18Ж

«09» июня 2018 года

г.

Петропавловск-Камчатский

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю по рассмотрению дел по признакам нарушения статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель Комиссии – Парфирьева Светлана Николаевна – временно исполняющая обязанности руководителя управления;

Члены Комиссии:

Муравкина Юлия Андреевна – главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения и рекламы;

Кузьмина Наталья Николаевна – главный государственный инспектор отдела правового обеспечения и рекламы,

в присутствии представителей ООО УК «Восток -1» (далее – заявитель): представитель по доверенности Асташкин А.А., представитель по доверенности Агеев Н.В.;

председателей Комитета по управлению жилищным фондом администрации Петропавловск – Камчатского городского округа (далее – Комитет, организатор конкурса): представитель по доверенности Ярославцева Ж.С., представитель по доверенности Белов А.А., представитель по доверенности Косова А.М.,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции» или Закон о защите конкуренции) жалобу ООО УК «Восток-1» на действия организатора конкурса Комитета по управлению жилищным фондом администрации Петропавловск – Камчатского городского округа – муниципальное учреждение на право заключения договоров управления многоквартирными домами

в г.Петропавловск – Камчатский (извещение №190418/325462/01, по 11 лотам),

УСТАНОВИЛА:

31.05.2018 года в Камчатское УФАС России поступила жалоба ООО УК «Восток-1» на действия организатора конкурса Комитета на право заключения договоров управления многоквартирными домами в г.Петропавловск – Камчатский (извещение №190418/325462/01, по 11 лотам).

Заявитель считает, что в конкурсной документации допущен ряд нарушений:

- в приложении №1 к конкурсной документации по Лотам №№1, 2, 3, 4, 5, 9 общая площадь жилых помещений по многоквартирным домам, являющимся объектами конкурса, указанная в конкурсной документации не соответствует общей площади жилых помещений в этих же многоквартирных домах, указанной в выписках из Единого государственного реестра недвижимости;

- в приложении №1 к конкурсной документации в отношении всех Лотов не указана площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме). При этом, согласно выписки из ЕГРН, нежилые помещения, являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, присутствуют в каждом многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса. Заявитель считает, что информация, указанная в выписках ЕГРН, должна отражаться в приложении №1 к конкурсной документации по каждому Лоту;

- частичное совпадение перечня основных и дополнительных работ по содержанию и ремонту имущества многоквартирных домов. В перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса входит влажная протирка стен, подоконников, плафонов, перил, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек (п.4 приложения №2 к каждому Лоту к конкурсной документации). В перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего

имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса входит влажная протирка: стен, окрашенных масляной краской, дверей, почтовых ящиков (п.4-п.7 приложения №3 к конкурсной документации по каждому Лоту); Заявитель считает, что перечень дополнительных работ не должен совпадать с перечнем обязательных работ, так как их включение в перечень дополнительных работ не несёт дополнительной нагрузки на победителя конкурса.

- в проект договора управления многоквартирным домом (приложение №5 к конкурсной документации в отношении каждого Лота) включены такие обязательные работы как: обеспечение предоставления услуг интернета, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения. Предоставление названных услуг не входит в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г. При этом данные виды работ не включены в перечень дополнительных работ, представленный в конкурсной документации.

- в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса входит механизированное содержание придомовой территории (п.9 приложения №3 к каждой документации) с периодичностью выполнения – «по мере необходимости». Заявитель считает, что периодичность выполнения названных работ с достаточной степенью точности не определена, что противоречит критериям, предъявляемым к перечню дополнительных работ и услуг, указанному в пп. 4.1 п 4.1 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правил).

- в извещении о проведении торгов №190418/3254762/01 в Лотах №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 адреса многоквартирных домов не совпадают с фактическими адресами многоквартирных домов, указанными в выписках ЕГРН а также Федеральной информационной адресной системе. Заявитель считает, что несовпадение адресов многоквартирных домов, являющихся объектами открытого конкурса, не позволяет достоверно идентифицировать адрес многоквартирного дома, в отношении которого проводится конкурс.

По мнению заявителя, организатором торгов допущено нарушение при определении победителя конкурса. Победителем открытого конкурса по всем лотам признан участник (ООО «Единая городская управляющая компания Северо – Востока» первым подавшим заявку на участие в открытом конкурсе, с максимально возможным предложением по дополнительным

работам и услугами, в соответствии с требованиями конкурсной документации. Открытый конкурс начался с объявления наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила первой ООО «ЕГУК СВ», далее была предложена возможность подать предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации (с неверно указанным адресом многоквартирного дома – Ларина 6/4, вместо Ларина 6 корпус 4).

ООО «ЕГУК СВ» предоставило предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг в размере 283 195, 47 рублей (максимально доступное предложение, в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации). Организатор торгов признал участника конкурса в части лота №1 ООО «ЕГУК СВ» победителем, как первым подавшим заявку на участие в Конкурсе.

Таким образом, ООО УК «Восток-1» считает, что Комитет нарушил процедуру проведения и организацию открытого конкурса.

Рассмотрение жалобы состоялось 06.06.2018 года в 15 часов 00 минут по адресу: г.Петропавловск – Камчатский, ул. Ленинградская, д.90. В ходе рассмотрения жалобы представители заявителя поддержали доводы, изложенные в заявлении.

Представитель организатора конкурса возражает против заявленных требований, по основаниям, указанным в письменном отзыве на заявление, ссылается на то, что победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший лучшие условия, а именно наибольший по стоимости объем дополнительных работ и услуг. В случае, если в нескольких заявках на участие в конкурсе содержатся одинаковые предложения по объему дополнительных работ и услуг, победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший минимальный срок выполнения дополнительных работ

и услуг; в случае, если в нескольких заявках на участие в конкурсе содержатся одинаковые предложения, как по объему дополнительных услуг, так и срокам их выполнения, победителем конкурса признается участник конкурса, заявка которого поступила ранее других заявок, содержащих такие же предложения; из представленных конкурсных предложений участников конкурса комиссией было установлено, что всеми участниками представлены заявки с содержанием одинаковых по объему дополнительных работ и услуг; ООО «ЕГУК СВ» является участником, первым подавшим заявку для участия в конкурсе и предложившим весь объем дополнительных работ и услуг, указанный в конкурсной документации, следовательно, иные участники, предложившие такую же стоимость и тот же объем, не будут исполнять требования пунктов 76, 78, 81 Правил.

Лица, участвующие в деле, не заявили ходатайства о необходимости предоставления дополнительных доказательств. При таких обстоятельствах Комиссия рассматривает дело, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств. При рассмотрении материалов дела, Комиссией установлены следующие обстоятельства.

23.04.2018 на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru> Управлением было опубликовано извещение: № 190418/3254762/01 о проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами в городе Петропавловске – Камчатском в форме открытого конкурса по 11 лотам.

24.05.2018 конкурсной комиссией были рассмотрены заявки на участие в конкурсе, проведен конкурс.

Протоколом от 25.05.2018 оценки и сопоставления заявок участие в открытом конкурсе победителем конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, было признана ООО «ЕГУК СВ».

Не согласившись с результатами конкурсов, заявитель обратился в антимонопольный орган с настоящим заявлением о признании недействительным открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами.

Заслушав представителей заявителя, ответчика, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, Комиссия приходит к выводу об отказе в удовлетворении заявленных

требований по следующим основаниям.

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги по конкурсу признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги (статья 449 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Под существенными нарушениями правил организации и проведения торгов (конкурса, аукциона) понимается необоснованное исключение лиц, подавших заявку на участие в торгах (конкурсе, аукционе), из числа участников конкурса (аукциона), а также такие нарушения порядка проведения конкурса (аукциона), которые могли привести к неправильному определению победителя торгов.

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса

Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети "Интернет").

Правительством Российской Федерации определяются официальный сайт в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также публикуется в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для муниципальных нужд. Информация о проведении указанного конкурса должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Информация о результатах открытого конкурса размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором была размещена информация о его проведении, не позднее трех дней со дня определения таких результатов, а также публикуется в официальном печатном издании, в котором была опубликована информация о его проведении (часть 4.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 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 (далее - Правила № 75, Порядок отбора управляющей компании).

В силу пункта 76 Порядка отбора управляющей компании участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4 (1) пункта 41 названного Порядка.

В случае, если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78 Порядка отбора управляющей компании).

Согласно подпункту 4 пункта 41 Порядка отбора управляющей компании, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, 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 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом 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 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 13.08.2006 № 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 (подпункт 4 (1) пункта 41 Порядка отбора управляющей компании).

Согласно пункту 78 Правил № 75, в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Пунктом 41 Порядка отбора управляющей компании определено, что дополнительный перечень работ является дополнением к обязательному перечню и разрабатывается 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, и не может повторять обязательный перечень.

В соответствии с пунктом 80 Порядка отбора управляющей компании участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за

содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Согласно пункту 77 Порядка отбора управляющей компании участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

В случае, если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78 Порядка отбора управляющей компании).

Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за право управления которым проводится конкурс.

При этом в соответствии с пунктом 2 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - это 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 силу подпункта 4 пункта 41 Правил № 75, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, 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 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. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

В силу подпункта 4 (1) пункта 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. № 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.

Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (пункт 80 Правил № 75).

Пунктом 83 Правил установлено, что стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

По смыслу подпункта 2 пункта 83 Правил наибольшее предложение в рамках рассматриваемого конкурса должно быть одновременно наибольшим и при этом соразмерным плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой установлен организатором конкурса, что при условии выполнения пунктов 76 - 77 Правил является основанием признания участника, сделавшего такое предложение, победителем конкурса.

Таким образом, анализ указанных выше норм позволяет сделать вывод о том, что дополнительные работы и услуги участник конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации. Иными словами победитель должен предложить максимум дополнительных работ и услуг за плату, установленную в извещении и подлежащую уплате за

общий объем работ и услуг (обязательные и дополнительные).

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и указанных в договорах управления многоквартирным домом, должна быть пересчитана, исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна равняться плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации.

1. Относительно довода о несоответствии значений общей площади многоквартирных домов сведениям, указанным в Едином государственном реестре недвижимости. При разработке конкурсной документации были использованы сведения, отраженные в технических паспортах многоквартирных домов:

- ул.Ларина, 6 корпус 4 – в конкурсной документации указана площадь жилых помещений 1513,0 кв. м, в соответствии с техническим паспортом;

- ул.Ларина, 6 корпус 5- в конкурсной документации указана площадь жилых помещений 1465,2 кв.м, в соответствии с техническим паспортом;

- ул.Ларина, 6 корпус 6 – в конкурсной документации указана площадь жилых помещений 1463,6 кв.м, в соответствии с техническим паспортом;

- ул.Ларина, 6 корпус 7- в конкурсной документации указана площадь жилых помещений 4634,9 кв.м, в соответствии с техническим паспортом;

- ул.Ларина,6 корпус 8 – в конкурсной документации указана площадь жилых помещений 3095,5 кв.м, в соответствии с техническим паспортом;

- ул.Ларина, 8 корпус 4 – в конкурсной документации указана площадь жилых помещений 4558,3 кв.м, в соответствии с техническим паспортом.

Согласно письму Министерства регионального развития Российской Федерации от 22.11.2012 №29433-вк/19 «О разъяснении по вопросу учета в расчете размера платы за коммунальные услуги значений

общей площади всех помещений в многоквартирном доме, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, общей площади всех жилых помещений (квартир) в нежилых помещениях в многоквартирном доме, а также по вопросу учета значения общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, при определении нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды», используемые при значении общей площади всех помещений в многоквартирном доме, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в техническом паспорте многоквартирного дома.

2. В части отсутствия площади помещений общего пользования в конкурсной документации.

В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования. В конкурсной документации открытого конкурса не указаны сведения о размере площадей помещений общего пользования.

3. В части частичного совпадения в конкурсной документации перечня основных и дополнительных услуг (влажная протирка), представители пояснили, что в обязательном перечне работ указано следующее: «Влажная протирка стен, подоконников, плафонов, перил, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек. Периодичность 1 раз в квартал». В дополнительном перечне работ указано следующее: «Влажная протирка: стен, окрашенных масляной краской дополнительно 1 раз в месяц; дверей дополнительно 1 раз в месяц; почтовых ящиков дополнительно 1 раз в месяц».

Таким образом, в конкурсной документации указана разная периодичность проведения работ по влажной протирке, что является дополнительной услугой и, следовательно, включено в дополнительный перечень.

4. Далее относительно довода, о включении в проект договора управления многоквартирным домом работы по обеспечению предоставления интернета, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения.

В проекте договора управления, являющимся частью конкурсной документации, в разделе 3 (Права и обязанности управляющей организации), указано, что на основании отдельных договоров управляющая организация обеспечивает предоставление следующих услуг: интернета; радиовещание; телевидение; видеонаблюдение; обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда; другие дополнительные услуги.

В дополнительный перечень работ указанные услуги не входят. Решения о предоставлении указанных услуг могут быть приняты собственниками жилых помещений в многоквартирном доме на общих собраниях и предложены для выполнения управляющей организации.

5. В перечень дополнительных услуг входит механизированное содержание придомовой территории с периодичностью выполнения по мере необходимости.

Согласно подпункту 4 (1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в частности, перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее – дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодически каждой дополнительной работы и услуги.

Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства РФ, 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, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №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, превышающую установленную продолжительность» и иными нормативными правовыми актами РФ, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных 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.

Таким образом, нарушений в конкурсной документации, установленных действующим законодательством и повлиявших на результат конкурса, организатором торгов не допущено.

6. О несовпадении адресов многоквартирных домов.

В извещении о проведении конкурса сведений о нумерации многоквартирных домов указаны через дробь (6/4, 6/5, 6/6 и т.д.).

В перечнях обязательных и дополнительных услуг, а также в актах объекты указаны со значением «корпус» (6 корпус 4, 6 корпус 5, 6 корпус 6).

Претендент на участие в конкурсе ООО УК «Восток -1» не был лишен возможности получить всю необходимую ему информацию от организатора конкурса. ООО УК «Восток – 1» подавало заявку на участие в конкурсе, был допущен к конкурсу, является его участником, следовательно, располагал информацией о нумерации домов, а также перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса.

Размещенная организатором торгов конкурсная документация позволила ООО УК «Восток-1» верно идентифицировать объекты конкурса и направить заявки для участия.

Вместе с этим, в соответствии с пунктом 74 Порядка для участия в конкурсе, состоявшемся 25.05.2018 в 11-00 часов (согласно извещению) были допущены управляющие организации, признанные участником в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе: ООО «ЕГУК СВ», ООО УК «Восток-1», ООО «Территория комфорта».

Организатор конкурса обеспечил участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса осуществил аудиозапись конкурса.

Конкурс начался с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса – ООО «ЕГУК СВ», заявка на участие в конкурсе

которого поступила первой, а также размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Участникам конкурса предложено представить предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в отношении лота №1. Другим участникам конкурса также было предложено представить свои предложения. Участникам конкурса было предложено представить предложения по объему дополнительных услуг.

Всеми участниками конкурса было предложено выполнить весь объем дополнительных работ, указанный в конкурсной документации. Максимальная сумма 283 195, 47 рублей была объявлена организатором конкурса троекратно.

Таким образом, были оглашены заявки всех участников, каждому участнику предоставлено право озвучить максимальную стоимость дополнительных работ по перечню, содержащемуся в конкурсной документации по каждому лоту. Каждому участнику также предложено озвучить перечень работ, каждый назвал максимальную стоимость и максимальный перечень.

- предложения всех участников конкурса содержали одинаковые условия по стоимости, объему дополнительных работ и услуг, срокам их выполнения, то победителем конкурса признан участник конкурса, заявка которого ранее других заявок, а именно ООО «ЕГУК СВ».

Так же Комиссией отклоняется довод представителя заявителя, что им осуществлялось непрерывное управление спорными жилыми домами, что является основанием для не проведения открытых конкурсов в отношении многоквартирных домов.

Положениями абзаца 1 пункта 39 Правил установлено, что 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.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 по делу № ГКПИ09-830 признан недействующим со дня вступления настоящего решения в законную силу абзаца 1 пункта 39 Правил в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей

организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Признавая недействующим абзац 1 пункта 39 Правил, Верховный Суд Российской Федерации исходил из содержания части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации о том, что открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится и в том случае, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали, но не реализовали способ управления этим домом. Конкурс не проводится только при условии, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Кроме того, Комиссия считает, что общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Восток-1" в своем заявлении не привело доводов и не представило доказательств нарушения его прав и законных интересов в результате проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Довод заявителя о грубых нарушениях процедуры конкурсов не нашел своего документального подтверждения в ходе рассмотрения дела конкурсы проведены, решение комиссии были подписаны и опубликованы на официальном сайте. Победивший в конкурсе участник ООО «ЕГУК СВ» первым подал заявки для участия в конкурсах, что является решающим при определении победителя конкурсов, что не повлекло за собой нарушения прав и законных интересов заявителя.

На основании вышеизложенного, Комиссия Камчатского УФАС руководствуясь частью 20 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УК «Восток -1» на действия организатора конкурса Комитета по управлению жилищным фондом

администрации Петропавловск – Камчатского городского округа – муниципальное учреждение на право заключения договоров управления многоквартирными домами в г.Петропавловск – Камчатский (извещение №190418/325462/01, по 11 лотам),
необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии С.Н. Парфирьева

Члены Комиссии Н.Н. Кузьмина

Ю.А. Муравкина