

РЕШЕНИЕ № 03-01/18.1/09-2013

24 апреля 2013 года

г. Салехард

Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...>

при участии:

<...> – начальник организационно-правового отдела департамента городского хозяйства Администрации МО г. Салехард (по доверенности);

<...> – заместитель генерального директора ООО «Аккорд» по общим вопросам (по доверенности),

рассмотрев дело № 03-01/18.1/09-2013, на действия организатора торгов – Администрации МО г. Салехард при проведении конкурса на право заключения договора на управление многоквартирными домами (извещения № 100413/1027018/02 и 290313/1027018/01).

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ямало-Ненеckому автономному округу поступила на рассмотрение жалоба ООО «Аккорд» на действия организатора торгов Администрации МО г. Салехард при проведении конкурса на право заключения договора на управление многоквартирными домами (извещения № 100413/1027018/02 и 290313/1027018/01).

Заявитель ООО «Аккорд» считает что:

1. Проект договора управления МКД содержит требования по исполнению нормативно-правовых актов РФ и Администрации МО г. Салехарда, утративших законную силу (пункты договора 2.3.14, 2.3.18, 3.1.4, 4.3.4, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6., приложения 11, 12, 13, 14, 15)

2. Конкурсной документацией выделены категории домов «Ветхие» (кат.5.1. и 5.3.), которые не предусматривает действующее законодательство РФ и ЯНАО. По таким категориям в Перечень видов работ и услуг по статье «Содержание и текущий ремонт общедомового имущества», входящих в плату для населения, включены виды работ и их периодичность, как в домах категории «не ветхие» (кат. 4.1. и 4.3.).

Однако расценки с 1 м² меньше на 40-50%.

ООО «Аккорд» указывает, что техническое задание, прописанное в конкурсной документации организатором не имеет экономически обоснованных расчетов выполняемых работ и при его исполнении может привести предприятие, которое выйдет на конкурс, к необоснованным денежным затратам и как следствие, к преднамеренному банкротству.

Рассмотрев материалы дела, возражения на жалобу, проведя анализ аукционной документации, Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров пришла к следующим выводам.

1. На основании п. 1. статьи 161 Жилищного Кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно п. 2.3. статьи 161 Жилищного Кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии с п. 4 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организацией для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 года № 75 конкурс состоит из ряда последовательных этапов: принятие уполномоченным органом решения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами; создание конкурсной комиссии; разработка и утверждение конкурсной документации; публикация извещения о проведении конкурса и размещение конкурсной документации на официальном сайте в сети Интернет одновременно с размещением извещения о проведении конкурса; принятие организатором конкурса заявок на участие в конкурсе от заинтересованных лиц; вскрытие конкурсной комиссией заявок претендентов на участие в конкурсе; рассмотрение конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе, принятие соответствующего решения по результатам рассмотрения заявок, проведение торгов в форме конкурса.

На основании подпункта 16 пункта 41 Правил: конкурсная документация должна содержать проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и согласно пункта 90 Правил победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

Согласно п. 1. статьи 162 Жилищного Кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

На основании п. 3 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Исходя из вышесказанного вся документация на основании которой осуществляются торги, процедура торгов, должна быть составлена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В ходе проведения проверки документации торгов были выявлены следующие нарушения: пункт 1.9 проекта договора на управление многоквартирными домами содержит ссылки на недействующие в настоящее время нормативные документы, а именно:

– Положение об организации контроля за содержанием и ремонтом муниципального жилищного фонда и предоставлением коммунальных услуг нанимателям муниципального жилищного фонда, утвержденным распоряжением Администрации города от 31.08.2009 № 812-р, данное положение утратило силу 03.11.2010 года (Распоряжение Администрации МО города Салехард № 1198-р);

– Положение о предоставлении субсидий на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома города Салехарда, утвержденным постановлением Администрации города от 24.03.2009 № 64 данное положение утратило силу 02.06.2010 года (Постановление Администрации МО города Салехард № 155).

Следовательно, в данной части доводы жалобы обоснованы.

Претензии, предъявляемые Заявителем к пунктам договора 2.3.14, 2.3.18, 3.1.4, 4.3.4, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6., приложения 11, 12, 13, 14, 15 являются необоснованными, в связи с тем что данные требования не противоречат подпункту 4 пункта 3 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ (содержат порядок контроля за выполнением управляющей компанией своих обязательств).

2. Также Заявитель не согласен с тем, что в конкурсной документацией выделены категории домов «Ветхие» (кат.5.1. и 5.3.), которые не предусматривает

действующее законодательство РФ и ЯНАО. По таким категориям в Перечень видов работ и услуг по статье «Содержание и текущий ремонт общедомового имущества», входящих в плату для населения, включены виды работ и их периодичность, как в домах категории «не ветхие» (кат. 4.1. и 4.3.). Однако расценки с 1 м² меньше на 40-50%.

Проведя анализ документов было выяснено, что на данный момент на территории Российской Федерации отсутствует единая утвержденная каким - либо нормативным актом методика расчета цены для определения стоимости услуг по обслуживанию домов.

Администрацией муниципального образования города Салехарда было принято постановление от 17 мая 2012 г. № 208 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений жилищного фонда города Салехарда», на основе которого на данный момент производятся все расчеты, связанные с содержанием жилищного фонда города. На основании данной методики были произведены расчеты для домов, являющихся муниципальной собственностью г. Салехард (извещение № 100413/1027018/02).

Представитель организатора торгов в ходе рассмотрения жалобы на комиссии пояснил, что общежития включенные в лот № 1 извещения № 290313/1027018/01 являются собственностью Ямало-Ненецкого автономного округа и все размещенные в конкурсной документации расчеты предоставлялись непосредственным собственником данного имущества.

Пункт 2 статьи 163 Жилищного Кодекса РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) настоящего Кодекса.

Следовательно в данной части жалоба не обоснована.

В соответствии с п. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч.ч.16, 20, 22 ст. 18.1, п 3.1 ч. 1 ст. 23, ч.ч. 2, 3 ст. 41, п. 2 ч. 1, ч. 2 ст. 48, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Аккорд» на действия Организатора торгов – Администрации МО г. Салехард при проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещения № 100413/1027018/02 и 290313/1027018/01), частично обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов - Администрации МО г. Салехард предписание о совершении действий, направленных на устранение несоответствия документации действующим нормативным документам.

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействия) заказчика, уполномоченного органа, конкурсной комиссии, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.