

цех. № 316
от 25.04.17г.

В Управление федеральной
антимонопольной службы России по
Красноярскому краю
660017, г. Красноярск, пр.Мира, 81Г

Заявитель: ООО «УК СтройКом»
ИНН/КПП 2452029471/245201001
ОГРН 1132452000493
Адрес: 663980, г. Бородино, ул. Ленина, 49
Тел. 8 391 68 4-40-47
Email: stroykom.office@mail.ru

Лицо, действия которого подлежат обжалованию:
**Администрация города Бородино в лице Отдела
по управлению муниципальным имуществом
города Бородино Красноярского края**
Местонахождение, почтовый адрес: 663981,
Россия, Красноярский край, г. Бородино
ул. Горького, 5
Тел. 8 391 68 45504
Email: e-mail: borodino.oumi@yandex.ru

ЖАЛОБА

На действия организатора торгов (извещение №№ 040417/0201349/01)

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.torgi.gov 04.04.2017г. была размещена информация о проведении конкурса № 040417/0201349/01 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории муниципального образования город Бородино»

Лот 1 многоквартирный дом по адресу: г. Бородино, ул. Ленина, д. 63;

Лот 2 многоквартирный дом по адресу: г. Бородино, ул. Ленина, д. 47;

Лот 3 многоквартирный дом по адресу: г. Бородино, ул. 9 Мая, д. 57;

Лот 4 многоквартирный дом по адресу: г. Бородино, ул. Горького, д. 7.

Как следует из извещения, основанием для проведения конкурса является Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Проводимый администрацией города Бородино в лице Отдела по управлению муниципальным имуществом города Бородино Красноярского края открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории муниципального образования город Бородино, **подлежит отмене по следующим основаниям:**

1. Выбор управляющей компании для дома № 63 по ул. Ленина г. Бородино в нарушение норм жилищного законодательства осуществляется Отделом по управлению муниципальным имуществом города Бородино при наличии предусмотренного Жилищным кодексом РФ управления МКД.

В соответствии с ч.4 ст.161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей

15:54

Управление федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю	
Входящий №	7088
" 26 "	04 20 17 г.
Подпись	Иван

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.

Таким образом, орган местного самоуправления имеет право проводить конкурс по отбору управляющей организации только в том случае, если в течение одного года до публикации извещения о его проведении:

- собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;
- если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Между тем, собственниками многоквартирного дома №63 по ул. Ленина г. Бородино 28.04.2016г., в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ было принято решение об избрании в качестве управляющей организации ООО «УК СтройКом», что подтверждается протоколом от 28.04.2016г. По итогам собрания собственники заключили договор управления с ООО «УК СтройКом» № 16/2 от 01.05.2016г.

Согласно указанного протокола и договора управления собственники в настоящее время оплачивают услуги и работы по содержанию имущества в размере 15,50 руб./кв.м., в случае проведения конкурса собственники будут оплачивать услуги по содержанию, исходя из 19,16 руб./кв.м.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 16 Постановления правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Жалобы от собственников МКД Ленина, 63 г. Бородино на управляющую организацию ООО «УК Стройком» в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края в отношении качества управления – не поступали.

При изложенных обстоятельствах, собственники МКД №63 ул.Ленина, заключив договор управления с управляющей организацией ООО «УК СтройКом», реализовали принятое решение, что исключает возможность проведения конкурса.

2. Организатором конкурса в конкурсной документации не учтено, что состав и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с 01.01.2017г. включает в обязательном порядке плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 (далее - Правила №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 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.

При формировании в соответствии с Правилами № 75 размера платы за содержание жилого помещения необходимо учитывать включение в нее с 1 января 2017 года платы за коммунальные

ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ст.154, 156 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса в том числе указывается:

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;
- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил №75;
- 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 должен определяться индивидуально для каждого многоквартирного дома на основании утвержденного собственниками помещений такого дома перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг. При этом перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений в многоквартирном доме, либо органом местного самоуправления в порядке, установленном Правилами №75, не может быть меньше Минимального перечня услуг, работ.

Конкурсная документация не содержит информации о коммунальных ресурсах, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах по лотам №№1,2,3,4, в соответствии с конструктивными и техническими параметрами каждого дома.

3. Работы, указанные в Перечне дополнительных работ входят в Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов по лотам №№ 1,2,3,4:

- Работы в пункте 1 Перечня дополнительных работ «Мытье окон в помещениях общего пользования» указаны в п. 8.4 Перечня обязательных работ;
- Работы в пункте 2 Перечня дополнительных работ «Механизированная уборка внутридворовых проездов от снега» указаны в п. 5.3 Перечня обязательных работ.

Пункты 75, п.76, п.77 Правил № 75 предусматривают определение победителя исходя из общей стоимости дополнительных работ и услуг, заявленной претендентами. Победителем открытого конкурса станет та управляющая компания, которая за указанный организатором размер платы предложит наибольший объем работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Согласно п.80 Правил №75 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.

Из изложенного следует, что перечень дополнительных работ не может являться фактически работами, выполняемыми в обязательном порядке, по цене услуги по содержанию и ремонту общего имущества, которую собственники вынуждены будут оплачивать по итогам конкурса.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов. В силу ч.2 ст.18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» действия организатора торгов могут быть обжалованы лицами, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Нарушение прав и законных интересов управляющей организации ООО «УК СтройКом» выразилось в том, что организатором торгов ОУМИ г. Бородино объявлен конкурс по отбору управляющей организации при наличии выбранного и реализованного собственниками МКД решения. Действия ОУМИ г. Бородино являются незаконными и противоречат положениям ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции» как ограничивающие законную деятельность по управлению МКД.

Согласно положения п.4 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75, конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

Учитывая изложенное, организатором конкурса указанные принципы нарушены. В случае проведения конкурса будут нарушены также законные интересы собственников многоквартирных домов, так как оплата будет увеличена, но перечень работ при этом не позволит обеспечить благоприятные и безопасные условия.

На основании изложенного,

ПРОСИМ:

1. Признать жалобу ООО «УК СтройКом» обоснованной.
2. Проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории муниципального образования город Бородино в отношении Лотов №№1, 2,3,4 отменить.
3. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов путем аннулирования Конкурса.

Приложение:

1. Копия Протокола собрания собственников МКД Ленина,63 от 28.04.2016г. №16/2.
2. Копия Договора управления №16/2 от 01.05.2016г.

Директор ООО «УК СтройКом»

С.Н. Илюхин