

ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"

184670 Мурманская область
г. Гаджиево, ул. Душенова, 95
☎ (815-39) 45-725
факс 45-725

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Мурманской области

183038, г. Мурманск, ул. Книповича, д. 9а

Комм. Ф. А. С.

06-12/14-21

08.04.14 в 14.30

31.03.14

№ 493 От 31.03.14

На исх. № _____ От _____

ЖАЛОБА

На неправомерные действия МБУ «Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск»

07.03.2014г. на Интернет сайте <http://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=12> МБУ «УМС администрации ЗАТО Александровск» была размещена конкурсная документация по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории г. Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области.

Организатор торгов - Муниципальное бюджетное учреждение "Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск", место нахождения: Мурманская обл., г. Снежногорск, ул. Флотская, 9, почтовый адрес: 184682, Мурманская обл., г. Снежногорск, ул. Флотская, 9, тел/факс 8(815-30) 6-08-89, 6-11-83, электронный адрес: ums@zato-a.ru

Контактное лицо организатора конкурса: Дегтярева Елена Леонидовна, телефон/факс: 8 (815-30) 6-01-40, DegtjarjovaEL@zato-a.ru

Заявитель – ООО «Управляющая компания», 184670, Мурманская обл., г. Гаджиево, ул. Душенова, 95 (фактический и почтовый адрес), электронная почта gadjiewouk@yandex.ru, upk_gadjievo@mail.ru, телефон 8 (815-39) 45-725, факс (815-39) 45-725.

При изучении данной документации были обнаружены многочисленные нарушения, которые требуют вмешательства со стороны антимонопольной службы.

1. В нарушение п. 38 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, в извещении о проведении конкурса неверно указаны характеристики объектов конкурса.

Так, в лоте № 3, неверно указана общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома № 94 по ул. Душенова - 0 кв.м., вместо правильного 125,7 кв.м. (нежилое помещение Лунка Зинаиды Дмитриевны, расположенное на первом этаже многоквартирного жилого дома № 94).

Данный факт установлен вступившим в законную силу решением Полярного районного суда Мурманской области от 08.10.2013г. по делу № 2-351/2013 по иску ООО «Управляющая компания» к Лунка Зинаиде Дмитриевне о взыскании

1520

управление ФАС	
по Мурманской области	
Вход. №	1954
37	03 2014г.

задолженности за отопление нежилого помещения и содержание общего имущества многоквартирного дома (оригинал паспорта многоквартирного дома находится в материалах гражданского дела в суде, копия у заявителя отсутствует).

2. В нарушение п. 38 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (далее – Правила), в извещении о проведении конкурса не в полном объеме указаны характеристики объектов конкурса.

Так, ни по одному из объектов конкурса, в извещении не указаны: год постройки, этажность, количество квартир, виды благоустройства, серия и тип постройки. Данные сведения в силу прямого указания закона должны быть отображены непосредственно в извещении о проведении конкурса.

3. В нарушение п. 38 Правил, в извещении о проведении конкурса неверно указан перечень коммунальных услуг, подлежащих оказанию управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Так, предоставление газоснабжения указано только по домам: 23а, 23б, 68, 78, 130, 131, тогда как газовым оборудованием оснащено большинство МКД г. Гаджиево, за исключением 23, 24, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 113-131.

Таким образом, организатор конкурса в одностороннем порядке лишил пользователей помещений многоквартирных жилых домов возможности получения коммунальной услуги «газоснабжение», не предусмотрев возможности оказания данной услуги исполнителем коммунальных услуг.

Данное обстоятельство повлечет существенное нарушение прав и законных интересов нанимателей тех жилых помещений, которые оборудованы газовыми, но не оборудованы электрическими плитами.

4. Согласно п. 38 Правил, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитывается 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.

Поскольку в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса, подлежащих выполнению по договору управления многоквартирными домами незаконно включены работы, не подлежащие выполнению за счет управляющих организаций (и в нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил не содержащиеся в минимальном перечне работ и услуг утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290), установленный размер платы за содержание не может быть признан законным и обоснованным.

Так, в перечень обязательных работ и услуг организатор конкурса незаконно включает следующие виды работ:

а) Замена электрических счетчиков квартиросъемщиков.

Согласно ч. 5 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", до 1 июля 2012 года собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу данного Федерального закона, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом

многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

Таким образом, установка (замена) прибора учета электрической энергии в силу прямого указания закона производится за счет собственника - муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области в лице УМС ЗАТО Александровск, и включение данных работ в тариф на содержание и ремонт незаконно, поскольку нарушает права неограниченного круга лиц - нанимателей г. Гаджиево ЗАТО Александровск.

б) Прочистка дворовой канализации от дренажа до зоны разграничения эксплуатационной ответственности с ОАО «Водоканал».

Указанные объекты канализационных сетей являются бесхозными.

Решением Полярного районного суда Мурманской области Мурманской области от 15.01.2014г. по делу № 2-4/2014 по иску Мурманского прокурора по надзору за исполнением законов на особо режимных объектах признано незаконным бездействие администрации муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области, выразившиеся в непринятии мер по постановке на учет указанных бесхозных объектов канализационных сетей.

Как установлено решением суда, отсутствие собственника канализационных сетей, расположенных в г. Гаджиево ЗАТО Александровск, а так же организации определенной для обслуживания данных объектов коммунальной инфраструктуры, которая следила бы за их техническим состоянием, влечет несвоевременное решение вопросов по обеспечению водоснабжения в городском округе, обеспечению надлежащего технического и санитарно-эпидемиологического состояния данных сетей, также влечет несвоевременное проведение профилактических и ремонтных работ, устранение аварийных ситуаций. При этом канализационные сети являются жизненно важными объектами, предназначенными для обслуживания населения города.

В силу ч. 1 ст. 132 Конституции РФ, органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы, осуществляют охрану общественного порядка, а также решают иные вопросы местного значения.

На основании п. 4 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения относится, в том числе, организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении", к полномочиям органов местного самоуправления поселений, городских округов по организации водоснабжения и водоотведения на соответствующих территориях относится, в том числе, организация водоснабжения населения, в том числе принятие мер по организации водоснабжения населения и (или) водоотведения в случае невозможности исполнения организациями, осуществляющими горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, своих обязательств либо в случае отказа указанных организаций от исполнения своих обязательств.

В соответствии с ч. 5, 6 ст. 8 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении", в случае выявления бесхозных объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и канализационных сетей, путем эксплуатации которых обеспечиваются водоснабжение и (или) водоотведение, эксплуатация таких объектов осуществляется гарантирующей организацией либо организацией, которая осуществляет горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение и водопроводные и (или) канализационные сети которой непосредственно присоединены к указанным бесхозным объектам (в случае выявления бесхозных объектов централизованных систем горячего водоснабжения или в случае, если гарантирующая организация не определена в соответствии со статьей 12 Федерального закона), со дня подписания с органом местного самоуправления поселения, городского округа передаточного акта указанных объектов до признания на такие объекты права собственности или до принятия их во владение, пользование и распоряжение оставившим такие объекты собственником в соответствии с гражданским законодательством.

Расходы организации, осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, на эксплуатацию бесхозных объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, учитываются органами регулирования тарифов при установлении тарифов в порядке, установленном основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Таким образом, УМС Администрации ЗАТО Александровск незаконно включает в тариф на содержание и ремонт работы, которые в силу прямого указания закона подлежат выполнению обслуживающей организацией – ОАО «Водоканал». Данную ситуацию можно расценить как монопольный стговор между УМС ЗАТО Александровск и ОАО «Водоканал», что влечет нарушение прав граждан, вынужденных оплачивать не предусмотренные для нанимателей услуги.

При этом согласно п. 55 Правил, представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

Таким образом, претендентам на участие в конкурсе со стороны органов местного самоуправления навязываются заранее невыгодные и незаконные обязанности – производить очистку бесхозных участков канализации за счет средств нанимателей.

Следует также обратить внимание на тот факт, что размер платы за содержание и ремонт помещений для собственников, нанимателей жилых помещений г. Гаджиево на 2011г., 2012г., 2013г., 2014г. установлен постановлением администрации муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области № 2339 от 29.12.2010г. До настоящего времени указанный акт не отменен, а новый, об утверждении тарифа 23руб. 15коп. – не принят.

5. В нарушение п. 40 Правил, за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса не уведомил о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирных

домах путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Изложенное подтверждается актом осмотра от 17.03.2014г.

При этом муниципальное образование ЗАТО Александровск не является единственным собственником жилых и нежилых помещений многоквартирных жилых домов г. Гаджиево, поскольку многие помещения проданы индивидуальным предпринимателям и организациям: ИП Лушкин (ул. Гаджиева, д. 44, Наб. С. Преминина д. 107), ООО «ЮстАр» (ул. Колышкина д. 69), ООО «Полюс» (ул. Душенова, д. 100), ИП Дмитрук (ул. Колышкина, д. 69), ИП Черняховский (ул. Душенова, д. 102), ИП Бравин (ул. Ленина, д. 58), ИП Досаев (ул. Гаджиева, д. 60), что подтверждается копией письма директора МКУ «СМИ ЗАТО Александровск» Коротковой Ю.А. от 28.06.2013г.

При этом один из собственников – Лунка Зинаида Дмитриевна, ранее уже обращалась в Мурманскую прокуратуру по надзору за исполнением законов на особо режимных объектах с жалобой на проведение конкурса без её участия и без уведомления.

6. В нарушение п. 41 Правил, большинство представленных актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме заполнены не в полном объеме, техническая характеристика домов указана не в полном объеме.

Открытый конкурс проводится в отношении многоквартирных домов, имеющих различные степень износа, благоустройства и технического состояния, при этом размер платы установлен одинаковым для большинства многоквартирных домов. Таким образом, нарушены жилищные права граждан, которые обязаны нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома не соразмерные с техническими и конструктивными особенностями домов и без учета к объемам, качеству, периодичности таких работ и услуг.

7. В нарушение подпункта 6 пункта 41 Правил, установленный конкурсной документацией срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (до 20 числа месяца, следующего за истекшим) противоречит сроку, установленному договором управления – п. 4.5. договора (до десятого числа месяца, следующего за истекшим).

8. В нарушение п. 41 Правил, конкурсная документация не содержит перечня 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. N 290, по форме согласно приложению N 2.

При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг обязан самостоятельно определять расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Расчет утверждаемого тарифа по каждому дому организатором конкурса экономически не обоснован, расчетная стоимость каждой из обязательных услуг и работ отсутствует.

Расчетная стоимость каждой из обязательных работ и услуг отсутствует в конкурсной документации и не нашла своего отражения в проекте договора управления многоквартирным домом, что не позволяет собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме должным образом осуществлять контроль деятельности управляющей организации и предъявлять соответствующие претензии.

Кроме того, указанное обстоятельство лишает права нанимателей жилого помещения на перерасчет в порядке п. 6, 10 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, поскольку такой перерасчет производится исходя из стоимости каждой работы и услуги в составе платы за содержание и ремонт.

Согласно п. 5 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной Правилами, является основанием для признания недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

На основании изложенного, прошу провести проверку по изложенным доводам, признать незаконным бездействие УМС администрации ЗАТО Александровск при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, обязать УМС администрации ЗАТО Александровск устранить выявленные нарушения.

Перечень приложений:

Копия решения Полярного районного суда от 08.10.2013г. по делу № 2-351/2013.

Копия решения Полярного районного суда от 15.01.2014г. по делу № 2-4/2014 (распечатка с Интернет сайта http://pol.mrm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=3&name_op=doc&number=13047555&delo_id=1540005&new=&text_number=1).

Акт осмотра от 17.03.2014г.

Копия письма МКУ «СМИ ЗАТО Александровск» от 28.06.2013г.

Копия Устава общества.

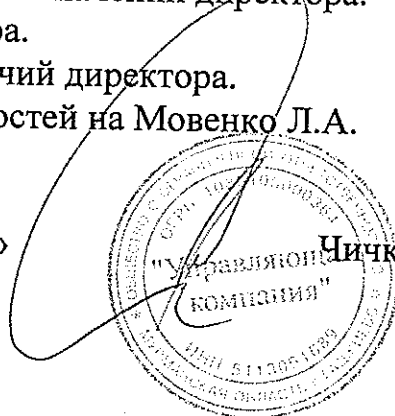
Копия решения о создании общества, назначении директора.

Копия приказа о назначении директора.

Копия решения о продлении полномочий директора.

Копия приказа о возложении обязанностей на Мовенко Л.А.

Директора ООО «Управляющая компания»



Чичканёв А.И.