

**ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“КАСКАД”**

184670, Мурманская область,
г. Гаджиево, ул. Душенова, 95, оф. 3
тел./ факс 8 (815-39) 55-370
ukkaskadgadjevo@yandex.ru
ИНН 5112000569 / КПП 511301001
ОГРН 1105110000577

№ 488 От 08.06.2018
На исх. № _____ От _____

УФАС по Мурманской области

to51@fas.gov.ru

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

Наименование лица,
действия которого обжалуются:
Муниципальное образование
ЗАТО Александровск Мурманской области
в лице Управления муниципальной
собственностью администрации
ЗАТО Александровск Мурманской области
ums@zato-a.ru

184682, Мурманская обл.,
г. Снежногорск, ул. Флотская, 9
Телефон: 8 (815-30) 6-01-79
Факс: 8 (815-30) 6-11-83
Контактное лицо:
Ельникова Анна Сергеевна

ЖАЛОБА

На действия муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области в лице Управления муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск Мурманской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Гаджиево Мурманской области (извещение № 180518/0107093/02).

В настоящее время Управлением муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск Мурманской области (далее – Организатор) на Интернет сайте torgi.gov.ru объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в городе Гаджиево ЗАТО Александровск Мурманской области на срок 3 года с 1 августа 2018 года по 9 лотам (извещение № 180518/0107093/02) (далее – конкурс, торги).

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).

Предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирным домом (далее-МКД) в отношении объекта конкурса, объектом конкурса является общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Считаем, что при организации конкурса Организатором допущены следующие нарушения порядка проведения торгов.

1. В конкурсной документации Организатором конкурса не учтены обязательные к включению площади следующих помещений в МКД.

По лоту № 1 (г. Гаджиево, наб. С. Преминина, д. 120):

В силу подпункта 1 пункта 41 раздела V Правил № 75 конкурсная документация включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 (в конкурсной документации Приложение № 2).

В соответствии с разделом II Приложения N 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;
- крыльца (п. 10, 11).

В этом же разделе отражается «Описание» и «Техническое состояние» этих элементов. Однако данные сведения не отражены во всех актах о состоянии имущества МКД (Лоты с 1 по 9).

Согласно техническому паспорту данного МКД в его конструктивных параметрах учитывается площадь крылец.

В акте о состоянии общего имущества Организатор указывает на наличие в МКД подвала.

Таким образом, площадь перечисленных помещений, входящих в состав общего имущества, должна быть включена Организатором в «Уборочную площадь других помещений общего пользования» (п. 23, Приложения № 2 к конкурсной документации) в соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Следовательно, Организатором не учтены обязательные требования по заполнению актов о состоянии общего имущества – нарушен подпункт 1 пункта 41 раздела V Правил № 75.

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.

Нарушение подпункта 1 пункта 41 Правил № 75 повлекло необоснованный расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе, который в соответствии с пунктом 14 Правил проведения конкурса составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

2. В адрес Организатора в порядке пункта 48 Правил № 75 были направлены запросы о разъяснении положений конкурсной документации в части оснований и порядка включения (расчеты и нормативное обоснование стоимости КР в целях СОИ МКД) в перечень обязательных работ и услуг (Приложение № 3 в конкурсной документации, пункты с 67 по 70) стоимости коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества МКД.

Указанные разъяснения подготовлены организатором в установленный срок.

В числе прочего Организатором разъяснено о том, что:

«..Ставки на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, указаны обобщено и для сведения. Т. к. определение их величины для предъявления пользователям зависит от доли общего имущества МКД приходящейся на то или иное помещение, входящее в состав этого МКД..».

В этой связи считаем, что Организатором торгов допущены следующие нарушения.

В Приложении № 3 к конкурсной документации (пункты с 67 по 70) Организатор рассчитал стоимость КР в целях 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 N 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 N 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 N 176-ФЗ, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Из совокупности положений частей 9, 10 статьи 12 Федерального закона N 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.

Дополнительно следует отметить позицию Министерства строительства и ЖКХ РФ, изложенную в письме №45099-АЧ/04 от 30.12.2016г. следующего содержания:

«При этом, необходимо обратить внимание на отсутствие, по мнению Минстроя России, у органов местного самоуправления полномочий по принятию решений об изменении с 1 января 2017 года размера платы за содержание жилого помещения в связи с первоначальным включением в размер платы расходов на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, поскольку такое первоначальное включение в плату в соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона N 176-ФЗ вправе осуществлять только управляющие организации...».

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 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 их 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. N 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 г. N 290 без включения в нее платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, путем включения указанной стоимости КР в целях СОИ в перечень обязательных работ организатор конкурса неправомерно завысил стоимость платы за содержание жилого помещения по лотам с 1 по 9.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь нормами Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ,

ПРОШУ:

1. Признать доводы жалобы обоснованными.
2. Признать незаконными действия муниципального образования ЗАТО Александровск Мурманской области в лице Управления муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск Мурманской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Гаджиево Мурманской области, обязать устранить допущенные нарушения либо аннулировать торги.

Приложение:

1. Копия решения о назначении директора.

Директор ООО «Каскад»



А.А. Амбарнов