

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/834

27 октября 2015 г.

г. Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (Комиссия) в составе:

Председателя комиссии: Бурба В.В. – заместитель руководителя управления –
начальника отдела контроля органов власти;

Членов комиссии: Ячменева О.О. – заместитель
начальника отдела контроля органов власти;

Савинкова О.Л. – старший государственный инспектор
отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «ЖКХ Городищенское» на действия организатора торгов – Администрации Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (лоты № 1-19, извещение № 140915/0150298/01),

УСТАНОВИЛА:

в Волгоградское УФАС России 16.10.2015 (вх. № 7865) поступила жалоба ООО «ЖКХ Городищенское» (далее – Заявитель, Общество) на действия организатора торгов – Администрации Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области (далее – Организатор конкурса, Администрация) при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (лоты № 1-19) (далее - Открытый конкурс).

Жалоба Заявителем подана в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 03-8/7197 от 20.10.2015) направлено Заявителю 20 октября 2015 г. по факсу (84468) 3 56 01 и Организатору конкурса 20 октября 2015 г. по электронной почте:
AdminGorodishe@rambler.ru

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 27 октября 2015 г. в 13 ч. 50 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Кириченкова А.Г. – представитель

Администрации по доверенности от 27.10.2015; Балакин М.А. - представитель Администрации по доверенности от 27.10.2015; Меркулова Л.Г. – представитель Заявителя по доверенности от 27.10.2015.

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, установлены Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса, Правила № 75).

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Волгоградской области, Городищенского муниципального района, р.п. Городище утверждена Врип главы Городищенского городского поселения Санеевым В.А. 14.09.2015 (далее – Конкурсная документация).

Извещение № 140915/0150298/01 о проведении открытого конкурса размещено на сайте: www.torgi.gov.ru.

Обжалуемые действия организатора конкурса – не соответствие конкурсной документации Правилам № 75.

Представитель Заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: Организатор конкурса не отказался от проведения открытого конкурса по дому № 15 по ул. Гагарина при наличии уведомления Обществом о выборе способа управления по указанному дому; Организатором конкурса неверно рассчитан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома по лотам № 1-19, также не заполнены приложения к проекту договора управления по каждому лоту.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что Организатор конкурса принял решение об отказе в проведении открытого конкурса по дому № 15 по ул. Гагарина в р.п. Городище и приложил копию постановления Администрации от 19.10.2015 № 401; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан на основании постановления Администрации от 09.09.2015 № 333 (копия приложена) также подтвердил, что приложения к проекту договора не заполнены. Просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с п. 39 Правил № 75 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.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 N ГКПИ09-830, оставленным без изменения определением Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2009 N КАС09-447, абзац 1 пункта 39 Правил признан недействующим 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.

Согласно извещению о проведении Открытого конкурса дата проведения конкурса – 21 октября 2015 года. Таким образом, конечной датой для отказа от проведения Открытого конкурса в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом является 21 октября 2015 года.

В материалы дела представлена копия постановления Администрации Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области от 19.10.2015 № 401, согласно которому Организатором конкурса 19 октября 2015 года принято решение об отказе в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 15 по ул. Гагарина, р.п. Городище.

Таким образом, в действиях Организатора конкурса отсутствует факт нарушения п. 39 Правил № 75.

2. Согласно п.п.5 п.38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса, в том числе, указывается 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.

В соответствии с пп. 4 п. 41 Правил №75 в состав конкурсной документации входит, в том числе, 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. N 290 (далее – Минимальный перечень), по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Исходя из смысла представленных норм, организатор открытого конкурса наделен полномочиями самостоятельно определять расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг в зависимости от параметров многоквартирного дома и устанавливать перечень обязательных работ и услуг, из числа, указанных в

Минимальном перечне.

При анализе информации, указанной в п. 5 Извещения и в Приложении № 3 к Конкурсной документации, Комиссией выявлены несоответствия в размере платы за содержание и ремонт жилого помещения по каждому лоту.

Таким образом, Организатором конкурса нарушен пп. 5 п. 38 и пп. 4 п. 41 Правил № 75.

3. Согласно пп. 16 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 3 указанной статьи установлены обязательные условия договора управления, так, 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 работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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.

Пункты 2.1.4-2.1.6 проекта договора управления многоквартирным домом по лоту № 11 предусматривают обязанность управляющей организации планировать, контролировать и выполнять работы, в том числе, по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ плата за работы по капитальному ремонту общего имущества дома входила в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме, подлежащей с его стороны обязательному ежемесячному внесению.

В связи с принятием Федерального закона от 25.12.2012 N 271-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (вступил в силу с 26.12.2012) порядок организации проведения капитального ремонта полностью изменен.

Из совокупности положений части 3 статьи 169, части 3 статьи 166, части 3 статьи 170, частей 2, 5 статьи 189 ЖК РФ следует, что с 26.12.2012 собственники жилых

помещений многоквартирных домов утратили обязанность по внесению управляющей организации платы за капитальный ремонт общего имущества домов и приобрели обязанность по внесению соответствующих взносов, но не ранее сроков, определенных в части 3 статьи 169 ЖК РФ. Под взносом в данном случае надлежит понимать платеж, подлежащий перечислению в Фонд капитального ремонта.

Таким образом, возложение на управляющую организацию обязанности по планированию, контролю и выполнению работ по капитальному ремонту не соответствует требованиям действующего законодательства.

Пункт 2.1.8 проекта договора управления возлагает на управляющую организацию обязанность по бесплатному предоставлению копий протоколов общих собраний собственников и иных документов о проведении указанных собраний, а также заверенных копий договоров управления.

Указанные документы содержат персональные данные и могут быть предоставлены только в соответствии с нормами Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

Пункт 2.1.12 проекта договора обязывает управляющую организацию заключить договор поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающей организацией, тогда как данная услуга предоставляется ОАО «Волгоградгаз» напрямую потребителям (жителям многоквартирного дома). В соответствии с пп. а п. 13 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 отсутствие у заявителя газопровода, входящего в состав внутридомового газового оборудования, присоединенного к газораспределительной сети либо резервуарной или групповой баллонной установке, и газоиспользующего оборудования, отвечающих установленным для таких газопровода и оборудования техническим требованиям, а также подключенного к входящему в состав внутридомового газового оборудования газопроводу коллективного (общедомового) прибора (узла) учета газа, отвечающего установленным для таких приборов требованиям, - в случаях, когда заявитель - юридическое лицо приобретает газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению или когда заявитель-гражданин приобретает газ для газоснабжения домовладения.

Согласно п. 6 Извещения в перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией входят теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. В указанный перечень услуги по газоснабжению не входят, соответственно в условия договора управления многоквартирным не могут быть включены.

Пункт 2.1.18 обязывает управляющую организацию размещать ежегодный отчет о выполнении договора управления на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома, направлять председателю совета дома, а в случае отсутствия муниципальной собственности каждому собственнику помещения в многоквартирном доме заказным письмом или вручать каждому собственнику помещения под роспись.

При этом пункт 5 Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» четко устанавливает способы раскрытия информации управляющими организациями и не содержит способов поименованных в п. 2.1.18 проекта договора управления.

Пункт 2.2.1 предусматривает обязанность собственника передавать управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний и направлять копии указанных документов собственнику муниципальных помещений в доме.

В соответствии с ч. 4 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания. При этом копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, доводятся до сведения собственников помещений в данном доме путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

Указанная норма, как и жилищное законодательство в целом не предусматривают обязанности собственника по направлению иным собственникам, в том числе в случае наличия муниципальной собственности копий протоколов и иной документации о проведении общих собраний собственников помещений.

В пункте 2.4.3 проекта договора закреплено право собственника на полное или частичное освобождение от оплаты жилищно-коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг в порядке и случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Однако в действующем законодательстве не предусмотрена возможность полного или частичного освобождения от оплаты жилищных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства.

Таким образом, возложение дополнительных обязанностей на управляющую организацию и собственников путем включения указанных выше пунктов в условия проекта договора управления многоквартирным домом является излишним регулированием отношений.

Согласно [пунктам 1 и 2 части 3 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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.

Как усматривается в материалах дела, приложения 1, 1.1, 1.2 и 2 к проектам договоров управления многоквартирными домами, являющимися объектами открытого конкурса состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление и перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом не заполнены.

В связи с этим доводы заявителя о несоответствии конкурсной документации, в части проекта договора управления многоквартирным домом требованиям жилищного законодательства являются правомерными.

Таким образом, Организатором открытого конкурса нарушен пп. 16 п. 41 Правил № 75.

В соответствии с ч. 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](#) настоящего Федерального закона.

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе от 19 октября 2015 г. заявки поданы следующими претендентами ООО «УК Содружество» по лотам № 1, 2, 4-10, 14-17, 19 и ООО «Волгоградская эксплуатационная компания» по лотам № 1, 2, 4-11, 14-17, 19. Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 20 октября 2015 г. только один претендент ООО «Волгоградская эксплуатационная компания» признан участником конкурса по лотам № 2, 4-11, 14-17, 19.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации открытого конкурса в действиях Администрации, Комиссия приняла решение о выдаче Администрации предписания об аннулировании протоколов и совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЖКХ Городищенское» на действия организатора торгов – Администрации Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами Волгоградской области, Городищенского муниципального района, р.п.

Городище извещение № 140915/0150298/01 (лоты № 1-19) обоснованной.

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (извещение № 140915/0150298/01 лоты № 1-19) пп. 5 п. 38, пп. 4, 16 п. 41 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

3. Выдать организатору торгов – Администрации Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области предписание об аннулировании протоколов и совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (извещение № 140915/0150298/01 лоты № 1-19): внести изменения в извещение и конкурсную документацию посредством приведения их в соответствие с требованиями пп. 5 п. 38, пп. 4, 16 п. 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Волгоградской области.