

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/755

16. сентября 2015г.

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: Ячменевой О.И.– заместитель начальника отдела контроля

органов власти;

Членов комиссии: Лосевской Е.В. – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти;

Тибиловой Э.А. – 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» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Городищенского городского поселения Городищенского района, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам № 7, 8, 9. Извещение № 140815/0150298/03 размещено на сайте: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

### УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 10 сентября 2015 года поступила жалоба ООО «ЖКХ Городищенское» на действия организатора торгов – Администрации Городищенского городского поселения Городищенского района, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам № 7, 8, 9 (далее - открытый конкурс).

Жалоба Заявителем подана в порядке статьи 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 (№ 03-8/6299 от 14.09.2015) направлено организатору торгов 14 сентября 2015г. по электронной почте: [Admingorodishe@rambler.ru](mailto:Admingorodishe@rambler.ru), заявителю по факсу, указанному в жалобе.

Рассмотрение жалобы назначено на 16 сентября 2015г. в 9 часов 00 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Клыков М.А. – представитель Администрации Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района по доверенности б/н от 15.09.2015; Меркулова Л.Г. – представитель ООО «ЖКХ Городищенское» по доверенности б/н от 16.09.2015.

Торги – открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лотам № 7, 8, 9.

Организатором открытого конкурса является Администрация Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района (далее – организатор торгов, Администрация).

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными в р.п. Городище установлены Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 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, расположенными в р.п. Городище по лотам № 7, 8, 9 утверждена 14.08.2015 Врип Главы Городищенского городского поселения Санеевым В.А. (далее – конкурсная документация).

Извещение № 140815/0150298/03 о проведении торгов размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Обжалуемые действия организатора торгов – не соответствие извещения о проведении торгов и конкурсной документации Правилам № 75.

Представитель заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: извещение о проведении открытого конкурса не соответствует пункту 38 Правил № 75, конкурсная документация не соответствует пункту 12 Правил № 75. Также, пояснила, что лот № 7 и 8 сформированы с нарушением пункта 6 Правил № 75, указала на несоответствие действий организатора торгов пункту 39 Правил № 75.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что, в извещении и конкурсной документации имеются недочеты, однако, по мнению представителя Администрации, носят не существенный характер. 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. Согласно подпунктам 1, 3, 4, 4 (1), 5, 6, 7, 8, 11 пункта 38 в извещении о проведении конкурса указывается следующее: основание проведения конкурса и

нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс; характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги); наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с [ПОДПУНКТОМ 4\(1\) пункта 41](#) настоящих Правил; 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; перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации; адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена; место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с [пунктом 52](#) настоящих Правил; размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Исходя из представленного организатором торгов извещения и извещения № 140815/0150298/03, размещенного на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), следует, что организатор торгов не указал обязательные сведения, предусмотренные подпунктами 1, 3, 4, 4 (1), 5, 6, 7, 8, 11 пункта 38 Правил № 75.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушены подпункты 1, 3, 4, 4 (1), 5, 6, 7, 8, 11 пункта 38 Правил №75.

2. Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, в том числе, включает в себя акт по форме согласно [приложению N 1 \(подпункт 1 пункта 41 Правил № 75\)](#).

Исходя из анализа актов состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах по обжалуемым лотам, выявлено отсутствие в полном объеме обязательной информации. Так, не имеется следующей информации: кадастровый номер многоквартирного дома, серия <...> тип постройки, степень износа по данным государственного технического учета, степень фактического износа, количество квартир, кадастровый номер земельного участка. Кроме того, площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками равна площади жилых помещений, однако площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) и площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) не указаны.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушен подпункт 1 пункта 41 Правил № 75.

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.

В связи с чем, организатором торгов не соблюдены положения пункта 14 Правил проведения конкурса.

3. 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.

Согласно подпункту 16 пункта 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.

Согласно [пункту 1 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

[Подпунктом "а" пункта 1 Правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491) предусмотрено, что в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме.

[Пунктом 2](#) Правил N 491 установлено, что в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Таким образом, действующим законодательством прямо определено, что состав общего имущества должен быть отражен в договоре управления многоквартирным домом.

В составе конкурсной документации имеются проекты договоров управления многоквартирными домами по обжалуемым лотам в отношении которых будет осуществляться управление, однако отсутствует состав общего имущества указанных многоквартирных домов.

В связи с этим представленная конкурсная документация, в части договоров управления, не соответствует требованиям [пункта 1 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ и [подпункта "а" пункта 1](#) и [пункта 2](#) Правил N 491.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушен подпункт 16 пункта 41 Правил №75.

Доводы заявителя относительно нарушения организатором торгов пункта 6 Правил № 75 и несоответствия его действий пункту 39 Правил № 75 документально не подтверждены.

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.

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 района, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам № 7, 8, 9 обоснованной.

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Городищенского городского поселения Городищенского района при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по лотам № 7, 8, 9 пункта 14, подпунктов 1, 3, 4, 4 (1), 5, 6, 7, 8, 11 пункта 38, подпунктов 1, 16 пункта 41 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

3. Выдать организатору торгов – Администрации Городищенского городского поселения Городищенского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам № 7, 8, 9 внести изменения в извещение о проведении открытого конкурса и в конкурсную документацию посредством приведения их в соответствие с требованиями пункта 14, подпунктов 1, 3, 4, 4 (1), 5, 6, 7, 8, 11 пункта 38, подпунктов 1, 16 пункта 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 N 75.

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