

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спасская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03

[www.ulyanovsk.fas.gov.ru](http://www.ulyanovsk.fas.gov.ru), [to73@fas.gov.ru](mailto:to73@fas.gov.ru)

Исх. от 10.07.2015 № 4471-04

РЕШЕНИЕ

07.07.2015

ДЕЛО № 12311/04-2015

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель

- зам. руководителя управления К.Ю.Попов,

члены

- начальник отдела М.С. Степанова;

- специалист - эксперт Е.А. Лачкина;

рассмотрев жалобу Щ.(вх. от 26.06.2015 № 277/ОГ) на действия Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска при проведении открытого конкурса на право заключения договора на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Автозаводская, 28 (извещение №290515/4444222/09 от 29.05.2015 размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) по адресу:<http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=9372610&lotId=9372650&prevPageN=2>),

УСТАНОВИЛА:

26 июня 2015 в Ульяновское УФАС России поступила жалоба Щ.(вх. от 26.06.2015 № 277/ОГ) на действия Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска при проведении открытого конкурса на право заключения договора на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Автозаводская, 28 (извещение №290515/4444222/09 от 29.05.2015 размещено на

сайте:

[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)

по

адресу: [http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?  
notificationId=9372610&lotId](http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=9372610&lotId)

=9372650&prevPageN=2).

Как указано в жалобе, в конкурсной документации, размещенной на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), не указан в полном объеме «объект конкурса» - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Размещенный на сайте Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 28 по ул. Автозаводская не соответствует требованиям части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, п. 1,2,5,6,7 и 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, определяющих перечень объектов состава общего имущества многоквартирного дома, так как не содержит указания конкретных объектов общего имущества.

Не перечислены объекты общего имущества многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, а именно: трансформаторная подстанция, построенная во дворе дома и предназначенная для обслуживания одного данного многоквартирного дома, элеваторные узлы, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, с указанием их элементов и другого оборудования, расположенного в этой системе, внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из конкретных элементов и другого оборудования, расположенного в этой системе, внутридомовая система отопления, состоящая из отдельных элементов и другого оборудования, расположенного в этой системе, внутридомовая система электроснабжения, состоящая из конкретных элементов, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, внешние границы сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе, сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), наличии коллективных (общедомовых) приборов учета соответствующего коммунального ресурса, с указанием их количества, марок и сроков их поверок, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, оборудования противопожарной безопасности, коллективные автостоянки, детские, спортивные площадки, площадки для сушки белья, другие элементы благоустройства (скамьи, урны, деревья, кустарники, газоны, ограждения, подъездные дороги, тротуары), расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, к другим объектам общедомового имущества, указанные в проектной документации дома.

С такими же нарушениями исполнено и приложение №2 к договору управления многоквартирным домом.

Проект договора управления многоквартирным домом с приложениями не соответствует указанному выше законодательству и не согласуется со ст. 162

Жилищного кодекса РФ и с Примерными условиями договора управления многоквартирным домом, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.07.2014 N 411/пр.

Кроме того, указано, что конкурсная документация утверждена председателем Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска, но дата утверждения отсутствует.

Не в полной мере соответствует предлагаемый в конкурсной документации перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества дома Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

Просит выдать Комитету жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска предписание, направленное на обеспечение конкуренции.

Содержание жалобы, а также вся информация о процессуальных действиях, осуществляемых Комиссией при её рассмотрении, опубликована на официальном сайте Ульяновского УФАС России: <http://ulyanovsk.fas.gov.ru/> в разделе «Новости», а также на официальном сайте торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

На рассмотрении жалобы Щ. не смог пояснить, какой нормой Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, предусмотрено описание объекта конкурса в указанном в жалобе виде, также не смог пояснить, какие условия проекта договора противоречат Примерным условиям договора управления многоквартирным домом, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.07.2014 N 411/пр. Однако, поддержал жалобу в полном объеме.

Представитель Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска на рассмотрении жалобы факт нарушения не признала, пояснила следующее.

Проект договора на управление многоквартирным домом не противоречит действующему законодательству Российской Федерации.

В проекте договора отражено общее имущество многоквартирного дома, указанный состав общего имущества не противоречит статье 36 Жилищного кодекса РФ, постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу также относится земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме является типовым (пп. 1 п. 41 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»).

В соответствии с пунктом 41 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту. Указывается, что организатор конкурса самостоятельно определяет расчётную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг.

Размеры платы за содержание и ремонт жилья, позволяющие обеспечить качественное обслуживание многоквартирного дома данного вида благоустройства, были определены организатором конкурса самостоятельно.

Перечень работ и услуг, предлагаемый на конкурс, включает в себя работы и услуги, соответствующие минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290, исходя из особенностей (уровня благоустройства) конкретного многоквартирного дома. Стоимость коммунальных услуг в конкурсной документации не указывается.

В расчётах размеров платы применены аналоговый и индексный методы, основанием для установления размеров платы являлся мониторинг информации о размерах платы, действующих на территории г. Ульяновска по группам домов с определёнными видами благоустройства.

Дополнительный перечень работ, который включает услуги по посадке деревьев, кустарников, устройству цветников, определяется организатором конкурса самостоятельно, согласно пункту 41 Правил.

Согласно п. 76 Порядка во время проведения конкурса участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг, на основании этого определяется победитель конкурса.

Согласно п. 80 Порядка победитель 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. Согласно п. 83 Порядка стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчёту исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

То есть, размеры платы для собственников помещений не увеличиваются за счёт предложенной победителем стоимости дополнительных услуг. После проведения конкурса, стоимость отдельных работ и услуг, включенных в обязательный и дополнительный перечни, предложенные организатором, подлежат перерасчёту, что способствует достижению целей конкурса по установлению оптимальной стоимости услуг.

1) Рассмотрев представленные материалы дела, комиссия приходит к выводу о необходимости признать жалобу Щ.(вх. от 26.06.2015 № 277/ОГ) на действия Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска при проведении открытого конкурса на право заключения договора на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Автозаводская, 28 (извещение №290515/4444222/09 от 29.05.2015 размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), необоснованной.

При этом Комиссия исходит из следующего.

В силу п. 37 раздела IV Порядка извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

29.05.2015 на официальном сайте торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено информационное сообщение (извещение) №290515/4444222/09 о проведении Комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска открытого конкурса на право заключения договора на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Автозаводская, 28.

В извещении №290515/4444222/09 от 29.05.2015 установлена дата начала приёма заявок – 01.06.2015 и дата окончания приёма заявок – 01.07.2015.

Дата проведения конкурса и подведения итогов: 06.07.2015.

Таким образом, организатором торгов нормы п. 37 раздела IV Порядка не нарушены.

Установлено, что данный конкурс проводится на основании Жилищного кодекса РФ, Постановления 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 – Порядок).

Согласно п. 2 раздела I Порядка "объект конкурса" - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Установлено, что требования к содержанию извещения о проведении конкурса содержатся в п. 38 раздела IV Порядка, а именно: в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) 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;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);

4(1)) наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил;

(пп. 4(1) введен Постановлением Правительства РФ от 04.03.2015 N 191)

5) 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;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) 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;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Указанные требования к содержанию Конкурсной документации установлены и в п. 41 раздела IV Порядка.

Установлено, что организатором торгов состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, определено на основании Акта о состоянии общего имущества, форма которого утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Акт).

Кроме того, состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определен на основании Характеристики многоквартирного дома, запрашиваемой организатором торгов у застройщика – ООО «КПД -2 Жилсервис» в целях включения полученных сведений в Акт (письмо Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска от 03.12.2014 (исх. № 5045).

Таким образом, состав общего имущества многоквартирного дома, указанный в Приложении № 2 к проекту договора управления многоквартирным домом, не противоречит вышеуказанным нормативным актам.

Действующее законодательство по проведению конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не содержит требования к указанию конкретных объектов общего имущества указанном в жалобе виде.

Соответственно, довод заявителя о незаконности определения Комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 28 по ул. Автозаводская, следует признать необоснованным.

Руководствуясь статьями 18.1, 23, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Щ.(вх. от 26.06.2015 № 277/ОГ) на действия Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска при проведении открытого конкурса на право заключения договора на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Автозаводская, 28 (извещение №290515/4444222/09 от 29.05.2015 размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

необоснованной.

Председатель комиссии

К.Ю.Попов

Члены комиссии

М.С. Степанова

Е.А.Лачкина

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.