

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/672

24. августа 2015г.

Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ 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: Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля

органов власти;

Членов комиссии: Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор 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 «Новый Город» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами (лот №1) Извещение № 160715/6312440/01 размещено на сайте: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

### УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 14 августа 2015 года поступила жалоба ООО «Новый Город» на действия организатора торгов – Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волжский, ул. Мира, д.55 и д. 57, ул. Александра, д. 20 (лот № 1) (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 (№ 03-8/5649 от 17.08.2015) направлено организатору торгов 18 августа 2015г. по электронной почте: [kogd2012@mail.ru](mailto:kogd2012@mail.ru), заявитель извещен по телефону, указанному в жалобе.

Рассмотрение жалобы назначено на 21 августа 2015г. в 9 часов 00 мин. В рассмотрении жалобы 21 августа 2015 г. в 9 часов 05 минут объявлен перерыв до 24 августа 2015 г. в 10 часов 00 минут. Рассмотрение жалобы завершено в 10 часов 20 минут 24 августа 2015 г.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Липина Е.А. – представитель Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский по доверенности № 15/4-д от 13.01.2015; Еремеева Е.В. – представитель ООО «Новый город» по доверенности от 20.08.2015.

Торги – открытый конкурс по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волжский, ул. Мира, д.55 и д. 57, ул. Александрова, д. 20 (лот №1).

Организатором открытого конкурса является Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский (далее – организатор торгов, КЖД).

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волжский, ул. Мира, д.55 и д. 57, ул. Александрова, д. 20 (лот №1) 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 по адресу: г. Волжский, ул. Мира, д.55 и д. 57, ул. Александрова, д. 20 (лот №1) утверждена 13.07.2015 Хоменко В.М. - Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский (далее – конкурсная документация).

Извещение № 160715/6312440/01 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: в пунктах 2.1.3, 2.1.8, 2.1.18, 2.2.1, 2.4.3, 8.4 проекта договора управления многоквартирных домов по лоту № 1 возложены дополнительные обязанности на управляющую организацию и собственников, не предусмотренные действующим законодательством. Приложения к проекту договора управления отсутствуют. Извещение о проведении открытого конкурса не соответствует п. 38 Правил № 75. Также, предложенный организатором торгов перечень дополнительных работ, а именно: организация дежурств консьержей (круглосуточно), с годовой платой по каждому дому – 716 558,16 руб., по мнению заявителя, не обоснован.

Представитель КЖД в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что, организатор торгов разрабатывал конкурсную документацию, а именно: проект договора управления на основании рекомендованного образца Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области. В конкурсной документации имеются недочеты, однако, по мнению представителя КЖД, 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.***

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Исполнение полномочий организатора конкурса по проведению открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в г. Волжском возложено на Комитет по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области в соответствии с пунктом 3.2 Положения о Комитете по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области, утв. Постановлением администрации городского округа - г. Волжский Волгоградской области от 07.11.2014 N 7880.

1. Согласно п.п. 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.

Условия, поименованные в пунктах 2.1.3, 2.1.8, 2.1.18, 2.2.1, 2.4.3, 8.4 проекта

договора управления многоквартирным домом по лоту № 1 не относятся к числу существенных условий, закрепленных в части 3 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, возложение дополнительных обязанностей на управляющую организацию и собственников в условия проекта договора управления многоквартирных домов по лоту № 1 является излишним регулированием отношений.

Согласно [пунктам 1 и 2 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; 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 и в документах, размещенных на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), приложения к проекту договора управления многоквартирными домами поименованные в разделе 9 проекта не заполнены. Также в тексте самого проекта договора отсутствуют сведения обязательные в силу части 3 статьи 162 ЖК РФ.

В соответствии с п.п.4 п.3 Правил №75 конкурс проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34302000-106 31 декабря 2014 года введены в эксплуатацию «Жилые дома со встроенными помещениями 1 этап (три 19-этажных жилых дома), расположенные по адресу: Волгоградская область, г.Волжский, ул. Мира, 55, 57, ул. Александрова, 20.

Данных о площади нежилых помещений, указанных многоквартирных домов данное разрешение не содержит.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34302000-34 1 июня 2015 года введены в эксплуатацию встроенные нежилые помещения первого и второго этажа - 2 этап, расположенные по адресу: Волгоградская область, г.Волжский, ул. Мира, 55, 57, ул. Александрова, 20.

Представитель КЖД пояснила, что КЖД на момент объявления конкурса – 16 июля 2015 г., данными о площади нежилых помещений и разрешения на ввод в эксплуатацию 2 этапа - встроенные нежилые помещения первого и второго этажа в указанных многоквартирных домах не располагала, в связи с чем в конкурсной документации сведения о нежилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса отсутствуют.

В связи с этим доводы заявителя о несоответствии конкурсной документации, в части договоров управления многоквартирными домами, являющимися объектами конкурса, требованиям жилищного законодательства являются правомерными.

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

2. Согласно пп. 1, 3, 4, 4 (1), 6 п. 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; перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Исходя из представленного организатором торгов извещения и извещения № 160715/6312440/01, 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), 6 пункта 38 Правил № 75.

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

3. Согласно п.п. 4(1) п.41 Правил №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), 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 том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности

общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о [заключении договоров](#) на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 3 ст. 44 ЖК РФ относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса устанавливается организатором конкурса исходя из технических и конструктивных особенностей МКД, а также из соблюдения условий для выполнения в полном объеме обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и из практической разумной потребности в выполнении в МКД дополнительных видов работ и услуг сверх обязательных.

Исходя из приведенных выше норм жилищного законодательства следует, что организация дежурств консьержей (круглосуточно) не могут быть включена в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по

данному вопросу.

Организатором торгов решения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: г.Волжский, ул. Мира, 55, 57, ул. Александра, 20 по вопросу организация дежурств консьержей (круглосуточно) не представлен, документального подтверждения необходимости выполнения указанной дополнительной услуги за названную плату ни конкурсная документация, ни извещение о проведении конкурса не содержат.

Таким образом, предложенный организатором торгов – КЖД перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса: организация дежурств консьержей (круглосуточно) не отвечает требованиям закрепленным в п.п. 4(1) 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.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Новый Город» на действия организатора торгов – Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волжский, ул. Мира, д.55 и д. 57, ул. Александра, д. 20 (лот № 1), обоснованной.

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волжский, ул. Мира, д.55 и д. 57, ул. Александра, д. 20 (лот № 1), подпунктов 1, 3, 4, 4 (1), 6 пункта 38, подпунктов 4(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 – Комитету по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волжский, ул. Мира, д.55 и д. 57, ул. Александра, д. 20 (лот № 1): внести изменения в извещение о

проведении открытого конкурса и в конкурсную документацию посредством приведения их в соответствие с требованиями подпунктов 1, 3, 4, 4 (1), 6 пункта 38, подпунктов 4(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.