

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/825

22 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: Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля

органов власти;

Членов комиссии: Тибилова Э.А. – 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 «Управляющая компания «ЖЭУ-43» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (лот № 11, извещение № 100915/4386041/03),

УСТАНОВИЛА:

в Волгоградское УФАС России 14.10.2015 (вх. № 7785) поступила жалоба ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-43» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда (далее – Организатор конкурса) при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (лот № 11) (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 (№ 03-8/7062 от 15.10.2015) направлено Заявителю 15 октября 2015 г. по электронной почте: rodnoygorod@yandex.ru и Организатору торгов 15 октября 2015 г. по электронной почте: radm08@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 22 октября 2015 г. в 11 ч. 20 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Грищенко А.Х. – представитель Администрации Советского района Волгограда по доверенности № 01-53/18 от

05.05.2015; Троицкая А.Н. – представитель ООО «ЖЭУ-43» по доверенности от 17.09.2015.

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 Советского района Волгограда утверждена Главой администрации Советского района Волгограда Гребенниковым А.Н. (далее – Конкурсная документация).

Извещение № 100915/4386041/03 о проведении открытого конкурса размещено на сайте: www.torgi.gov.ru.

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

Представитель Заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: Приложение № 6 к Конкурсной документации «Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе» содержит противоречивые требования в части подписания/не подписания конверта с заявкой на участие в конкурсе. Пунктом 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.12, 2.1.18, 2.2.1, 2.4.3 проекта договора управления многоквартирным домом по лоту № 11 возложена дополнительная обязанность на управляющую организацию, не предусмотренная действующим законодательством. Приложения № 1.1, 1, 1.2, 2 к проекту договора управления многоквартирным домом не заполнены.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что в конкурсной документации имеются недочеты, однако, по мнению представителя, они носят несущественный характер, также добавила, что проект договора управления разработан на основании рекомендованного образца Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области. 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.

Организатором конкурса является Администрация Советского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007 № 2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждении мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Согласно п. 2.3.6 Положения об Администрации Советского района Волгограда, утв. Решением Волгоградской городской Думы от 24 декабря 2010 г. № 40/1252 к полномочиям Администрации относится: организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1. Приложение № 6 к Конкурсной документации содержит инструкцию по заполнению заявки на участие в конкурсе. В части 1 указанной инструкции содержится требование о необходимости указания на конверте наименования юридического лица и данных его сотрудника, ответственного за участие в конкурсе, телефон. Физическое лицо указывает свою фамилию, имя, отчество, телефоны. В инструкции по подаче заявки на участие в конкурсе, содержащейся также в Приложении № 6 к Конкурсной документации указано, что не допускается указывать на конверте наименование (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) претендента.

Таким образом, вышеуказанные пункты Приложения № 6 к Конкурсной документации противоречат друг другу.

2. 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 по лоту № 11 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 по лоту № 11 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 по лоту № 11, 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.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации открытого конкурса в действиях Администрации, Комиссия приняла решение о выдаче Администрации предписания о 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 «Управляющая компания «ЖЭУ-43» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами извещение № 100915/4386041/03 (лот № 11)

обоснованной.

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, (лот № 11) пп. 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 Советского района Волгограда предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района (извещение № 100915/4386041/03, лот № 11): внести изменения в конкурсную документацию посредством приведения ее в соответствие с требованиями пп. 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.