

**Организатору торгов:**

Администрация ГП «Город Томмот»

†\*

**Заявителю:**

ООО «УК «РЭС»

\*

**Электронная площадка:**

АО «ТЭК-ТОРГ»

\*

**РЕШЕНИЕ**

**по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-265/2023**

г. Якутск  
года

«21» марта 2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

\* – заместителя руководителя Якутского УФАС России, начальника отдела антимонопольного контроля, председателя Комиссии;

\* – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

\* – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

при участии:

\* – представителя ООО «УК «РЭС», приказ № 1 «О назначении на должность директора ООО «УК»РЭС» от 27.05.2019 г.

\* – представителя Администрации ГП «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) по доверенности № б/н от 15.03.2023

Г.

\* – представителя Администрации ГП «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) по доверенности № б/н от 15.03.2023

Г.

\* – представителя Администрации ГП «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) по доверенности № б/н от 15.03.2023

Г.

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Ремонтно-эксплуатационная служба» (далее-Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов Администрации ГП «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) (далее- Организатор), при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами,

## **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Ремонтно-эксплуатационная служба» (вх. № 1714э от 09.03.2023) на действия (бездействие) организатора торгов Администрации ГП «Город Томмот» муниципального района «Алданский район», при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (Лот № 1, Лот № 2) (далее-Конкурс) (извещение № 22000152290000000024) на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>).

Доводы жалобы:

«1. Заказчик: Администрация ГП «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республика Саха (Якутия). Адрес: \*

2. Участник (заявитель): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ремонтно-эксплуатационная служба», ИНН: 1402024860, адрес: \*

3. Адрес официального сайта, на котором размещена информация о размещении заказа:\*

Номер извещения: № 22000152290000000024 Лот 1, № 22000152290000000024, Лот №2.

4. Предмет конкурса: отбор управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия)

Дата опубликования извещения о проведении открытого конкурса: 10.02.2023 года.

5. Обжалуемые действия Заказчика, действия администрации городского поселения «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами: о несоответствии конкурсной документации

Постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее Постановление № 75.

6. Доводы жалобы:

6.1. Организатором конкурса нарушен порядок уведомления собственников жилых помещений о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Согласно ч. 4 ст. 161 Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, учитывая, что извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации организатором конкурса опубликовано 10 февраля 2023 года, то организатор конкурса был обязан поставить в известность собственников жилых помещений о возможности реализовать свое право по определению способа управления многоквартирным домом за 6 месяцев до публикации извещения.

6.2. Извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории ГП «Город Томмот» МО «Алданский район РС(Я) не соответствует Постановлению № 75, в части того, что п. 38 Постановления № 75, определен четкий перечень информации который должен быть отражен в извещении:

- основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;
- наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;
- 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 работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги)
- 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 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;
- 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;
- место, дата и время проведения конкурса;
- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Вопреки установленному перечню, Администрацией ГП «Город Томмот» в извещении о проведении открытого конкурса включены дополнительные условия применяющиеся к участникам данного конкурса:

Пункт 7 «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами»: Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на ее осуществление.

Пункт 8 «Прочие условия»: Ведение и заполнение Автоматизированной информационно-аналитической системы «Мониторинг жилищного фонда».

Пункты 7 и 8 Извещения не соответствуют требованиям п. 38 Постановления № 75.

6.3. В пп. 3 п. 8.1 Конкурсной документации указано, что проведение осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 8.6, настоящей конкурсной документации, при этом таковой пункт 8.6, в конкурсной документации – отсутствует, что характеризуется как не полная и не достоверная информация, в том числе не соответствующая п. 51 Постановления № 75.

В соответствии с п. 51 Постановления № 75, организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса.

Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация, организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, именно это разъяснение должно было быть в отсутствующем пункте 8.6, конкурсной документации.

6.4. Согласно пп. 6 п. 41 Постановления № 75, конкурсная документация должна содержать, срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

*В нарушение указанного пункта, в конкурсной документации размещенной Администрацией ГП «Город Томмот», срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги – отсутствует.*

*Следовательно, конкурсная документация не соответствует пп. 6 п. 41 Постановления № 75.*

*6.5. В проекте Договора на управление многоквартирным домом, расположенным на территории городского поселения «Город Томмот» Алданского района Республики Саха (Якутия), в преамбуле, отсутствует основание заключения данного договора Администрацией ГП «Город Томмот» в лице главы города \**

*Согласно п. 1.2. Примерных условий договора управления многоквартирными домами, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 411/пр от 31.07.2014 г. (далее – Условия договора), Договор управления содержит сведения о лицах, уполномоченных на заключение такого договора, а также сведения об основаниях возникновения у данных лиц полномочий (права) на заключение такого договора, которыми являются: протокол открытого конкурса по выбору управляющей организации.*

*Также в преамбуле проекта Договора указано, что Администрация ГП «Город Томмот» выступает в качестве «Заказчика», но в лице главы города \*, именуемый в дальнейшем «Собственник», который действует на основании устава. Данные условия договора противоречат действующему законодательству.*

*Глава города не может выступать в договоре в качестве «Собственника», поскольку согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.*

*Следовательно Администрация ГП «Город Томмот» реализовывает только права собственников, путем выбора управляющей организации, и заключает договор.*

*В отношении муниципального жилищного фонда глава города аналогично не имеет возможности выступать в качестве «Собственника», поскольку не является правообладателем, и регистрационные права муниципального имущества числятся за собственностью Городского Поселения «Город Томмот».*

*6.6. Согласно пп. 16, п. 41 Постановления № 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 1.5, 3.1.15, 3.1.16, 3.1.17, 3.1.23, 3.1.26, 3.1.30, 3.1.31, 3.1.32, 3.1.34, 3.1.35, 3.2.5, 4.4, 6.7, проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1, 2 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 проектов договоров управления многоквартирных домов по лотам № 1, 2 является излишним регулированием отношений.

Пунктами 3.1.30, 3.1.32 организатор конкурса возлагает дополнительные условия не предусмотренные ч. 3 ст. 162, а именно осуществлять контроль за пустующим муниципальным жилищным фондом, производить обход помещений государственного и муниципального жилищного фонда. В случае обнаружения вскрытия пустующего муниципального жилищного фонда, или самовольного заселения незамедлительно составлять об этом акт в письменном виде и информировать Собственника.

Данное условие договора противоречит не только ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, но и ст. 30 ЖК РФ, согласно которой, Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно требования указанные в п. 3.1.30, 3.1.32 относятся к собственнику государственного и муниципального жилищного фонда.

6.7. Согласно п. 3 Постановления № 75, в извещении проводимого конкурса указывается: 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 и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

Так, в нарушение п. 3 Постановления № 75, организатором конкурса в Лоте № 1 имеются следующие несоответствия:

- Всего объектами конкурса являются 46 многоквартирных дома, из них имеются 2 многоквартирных дома расположенных по адресам: ул. Строителей д. 2, ул. Ясная д. 7 которые протоколом общего собрания избрали способ управления многоквартирным домом путем непосредственного управления в соответствии с ч. 2. ст. 161 ЖК РФ, следовательно на указанные дома организатор конкурса не имеет законных оснований принимать решение за собственников жилых помещений, которые уже реализовали свое право.

- Многоквартирный дом расположенный по адресу: ул. Семенова д. 11 в рамках реализации региональной программы «Переселения граждан из аварийного жилого фонда» расселен и отключен от водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, и подлежит сносу. В связи с чем не может являться объектом управления. О чем сам организатор конкурса сообщал своим нормативно правовым актом, а именно Постановлением № 43-П от 10.02.2023г.

В нарушение п. 3 Постановления № 75, организатором конкурса в Лоте № 2 имеются следующие несоответствия:

Всего объектами конкурса являются 212 многоквартирных дома, из них имеются:

- 4 многоквартирных дома расположенных по адресам: ул. Ларбинская д. 10, д. 17, которые протоколом общего собрания избрали способ управления многоквартирным домом путем непосредственного управления в соответствии с ч. 2. ст. 161 ЖК РФ, следовательно на указанные дома, организатор конкурса не имеет законных оснований принять решение за собственников жилых помещений, которые уже реализовали свое право.

- Многоквартирный дом расположенный по адресу: ул. Таежная д. 1а в рамках реализации региональной программы «Переселения граждан из аварийного жилого фонда» расселен и отключен от водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, и снесен.

Многоквартирный дом по адресу: п. Ыллымах, ул. Минеевская д. 7 уничтожен в результате пожара.

В связи с чем вышеуказанные дома не могут являться объектами управления, в том числе по причине его отсутствия на ландшафте.

Пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов

либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Законом о закупках.

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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ООО «УК «Ремонтно-эксплуатационная служба»

ПРОСИТ:

1. Принять жалобу ООО «Управляющая компания «Ремонтно-эксплуатационная служба» к рассмотрению;
2. Признать действия конкурсной комиссии по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) (извещения № 22000152290000000024 Лот 1, № 22000152290000000024, Лот №2) незаконными и нарушающими нормы действующего антимонопольного и жилищного законодательства, вынести предписание организатору конкурса об отмене вышеуказанного конкурса.

Директор

\*"

В ответ на уведомление о поступлении жалобы (исх. № 02/645 от 10.03.2023) Администрация ГП «город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) предоставило возражение на жалобу (вх. 1854Э от 14.03.2023) в котором организатор торгов выразил несогласие с доводами Заявителя.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица,

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные ст. 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Таким образом, жалоба ООО «УК «РЭС» рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На официальном сайте Единой информационной системы в сфере торгов <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 22000152290000000024 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» Алданского района Республики Саха (Якутска).

Дата размещения извещения: 10.02.2023

Дата начала срока подачи заявок: 11.02.2023 08:00 (МСК+8)

Дата и время окончания срока подачи заявок: 13.03.2023 10:00 (МСК+8)

*Комиссия Якутского УФАС России, изучив материалы жалобы, пришла к следующим*

*ВЫВОДАМ.*

Порядок проведения конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные 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).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Конкурсная документация утверждена постановлением Главы администрации городского поселения «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) \* от 30.01.2023 № 24-П «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Город Томмот», разработанная на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, 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».

Согласно первому доводу жалобы заявитель указывает на нарушение порядка объявления конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 жалоба, принятая контролирующим органом к рассмотрению, не подлежит рассмотрению по существу, в том числе, в случае, если в жалобе, поданной лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, обжалуются действия (бездействие), не связанные с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Заявителями обжалуется правомерность объявления Конкурса, а не возможные нарушения, допущенные Организатором торгов при его организации и проведении.

Вопросы, связанные с законностью объявления Конкурса, не могут быть рассмотрены Комиссией в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрение довода невозможно.

Согласно второму доводу жалобы Заявитель указывает, что Извещение о проведении открытого конкурса не соответствует требованиям п. 38 Правил, вопреки установленному перечню Организатор включил дополнительные требования.

В соответствии с п.38 Правил 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 работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);

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 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 п.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.

Согласно Извещению о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» Алданского района Республики Саха (Якутия), размещенному на сайте \*, включены дополнительные условия:

-п.7. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами:

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на ее осуществление.

-п.8. Прочие условия: Ведение и заполнение Автоматизированной информационно-

аналитической системы «Мониторинг жилищного фонда».

Комиссия Якутского УФАС России, на основании вышеизложенного приходит к выводу, что Организатор торгов установил требование не предусмотренные п. 38 Правил, а довод заявителя признан обоснованным.

Согласно третьему доводу, Заявитель указывает, что в соответствии с п.п. 3 п.8 Конкурсной документации указана не полная и не достоверная информация.

В соответствии с п. 51 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно Конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенными на территории городского поселения «Город Томмот» Алданского района Республики Саха (Якутия) в п.п. 3 п. 8 указано, что порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусматривается пунктом 8.6. настоящей конкурсной документации.

Также следует отметить, что данная информация содержится в информационной карте открытого конкурса п.1.6, проведение осмотра в п.8.4, порядок проведения осмотра в Приложении №7, график проведения осмотров в Приложении №8).

Таким образом, порядок проведения осмотра установлен в Конкурсной документации, а довод признан необоснованным.

Согласно четвертому доводу Заявителя, в Конкурсной документации отсутствует срок внесения собственником помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

В соответствии с п.п. 6 п. 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При этом не допускается установление организатором конкурса способа внесения управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Установлено, что согласно в п. 1.15 информационной карты Конкурсной документации, определен срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, и определен в следующем порядке: «Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если

иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае задержки предоставления платежного документа срок внесения платы отодвигается на соответствующее количество дней».

На основании изложенного, довод признан необоснованным.

Согласно пятому доводу Заявителя, Глава Администрации не имеет право выступать в качестве «Собственников» при заключении договора на управление многоквартирным домом.

В соответствии с ч.5 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного ч.4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, условия договора утверждает орган местного самоуправления в рамках утверждения Конкурсной документации, а заключают договор собственники помещений многоквартирных домов. Установление в договоре лица заключившего договор в лице Главы Администрации городского поселения «Город Томмот» Алданского района Республики Саха (Якутия), противоречит требованиям ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, а довод признан обоснованным.

Согласно шестому доводу Заявителя, условия, поименованные в пунктах 1.5, 3.1.15, 3.1.16, 3.1.17, 3.1.23, 3.1.26, 3.1.30, 3.1.31, 3.1.32, 3.1.34, 3.1.35, 3.2.5, 4.4, 6.7, проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1, 2 не относятся к числу существенных условий, закрепленных в части 3 статьи 162 ЖК РФ, что является излишним регулированием отношений.

Также, указывает, что п. 3.1.30, 3.1.32 Организатор конкурса возлагает дополнительные условия, не предусмотренные ч. 3. ст. 162, а именно осуществлять контроль за пустующим муниципальным жилищным фондом, производить обход помещений государственного и муниципального жилищного фонда. В случае обнаружения вскрытия пустующего муниципального жилищного фонда, или самовольного заселения незамедлительно составлять об этом акт в письменном виде и информировать Собственника.

В соответствии с ч.3 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, за исключением коммунальных услуг,

предоставляемых в соответствии со ст.157.2 настоящего Кодекса;

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, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со ст. 157.2 настоящего Кодекса;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Согласно Конкурсной документации в Проекте договора на управление многоквартирным домом, расположенным на территории городского поселения «Город Томмот» Алданского района Республики Саха (Якутия), установлено следующее:

***п. 1.5. «Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором».***

Предметом договора является перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять управляющая организация (за исключением услуг, которые предоставляются в ином порядке).

В соответствии с ч.1.2 ст.161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Из примечания к Приложению № 2 к Правилам следует, что перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса.

Согласно Правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами) проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения в зависимости от способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме - одним из таких собственников (пункт 5).

Также, согласно п.4 вышеуказанного постановления в перечень услуг и работ могут

быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п.8).

**3.1.15. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего и индивидуального имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 18.08.2014 № 256, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.**

**Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.**

В соответствии с п. 4 ст.7 и ч. 4 ст.12 Федерального закона от 23 ноября 2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», установлен перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, или при непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий. В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать от лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.

Согласно п. 38.2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.6 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правил коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов) управляющая организация предоставляют ресурсоснабжающим организациям, поставляющим коммунальные ресурсы в многоквартирный дом, сведения о собственниках нежилых помещений в многоквартирном доме, направляют уведомления собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

**3.1.16. Информировать Собственника, Пользователей помещений и совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и направления уведомления Заказчику, а в случае личного обращения - немедленно.**

В соответствии с п.п. «м» п. 31 Правил коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов исполнитель коммунальных услуг обязан информировать потребителей о причинах предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Также, согласно п. 104 Правил коммунальных услуг, при обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в

электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Дату и время возобновления предоставления потребителю коммунальных услуг надлежащего качества исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

**3.1.17. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома и направления Заказчику. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.**

Подпункт «п» пункта 31 Правил коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов предписывает исполнителю предоставлять потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) соответствующую информацию, в частности: сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены, показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг.

**3.1.23. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома.**

В соответствии с п. 31 (1) Правил коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, обязана принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить совместно с

ресурсоснабжающей организацией проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя (п.п. в); осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, определяемых в договоре ресурсоснабжения (п.п. г).

В силу п.105 Правил коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем, а в случаях, предусмотренных п.п. б, г-ж п.17 настоящих Правил, - аварийно-диспетчерскую службу, деятельность которой организована управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

### **3.1.26. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.**

Согласно п.п. с п.31 Правил коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов обеспечение установки и ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета является прямой обязанностью управляющей организации.

### **3.1.30. Осуществлять контроль за состоянием пустующих жилых и нежилых помещений государственного, муниципального жилищного фонда до момента их заселения в установленном порядке и, соответственно, до момента передачи нежилых помещений по договору аренды (безвозмездного пользования) третьим лицам, не допуская самовольного заселения и проникновения в указанные помещения третьих лиц. Производить обход помещений государственного, муниципального жилищного фонда на предмет их сохранности.**

Обязанность поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ч.4 ст. 30 Жилищного кодекса российской Федерации возложена на собственника жилого помещения.

**3.1.32. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления в многоквартирном доме, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.**

В соответствии с ч.10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

**3.1.34. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчёт о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме.**

В соответствии с ч. 11 ст.162 ЖК РФ если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

**3.1.35. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении работ, указанных в приложении № 3 к договору, за истекший 1, 2 и 3 кварталы до 5 числа следующего месяца, а за 4 квартал – за 10 рабочих дней до окончания годичного срока договора. Отчетный квартал для целей настоящего договора учитывается следующим образом: с даты заключения договора до аналогичной даты через 3 месяца и так далее. Отчет предоставляется в обязательном порядке во всех нижеперечисленных формах:**

**- размещается на досках объявлений, а при наличии решения общего собрания собственников и в ином информационном месте;**

**- в случае проведения общего собрания собственников – непосредственно на общем собрании собственников;**

- направляется председателю Совета многоквартирного дома (при его наличии).

**В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в приложении № 3 к настоящему Договору, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков.**

В соответствии с ч. 11 ст. 162 ЖК РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

**3.1.31. В случае обнаружения вскрытия пустующего помещения муниципального жилищного фонда, самовольного заселения помещений Собственника незамедлительно составить об этом акт и в письменном виде информировать об этом Собственника.**

Обязанность поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ч.4 ст. 30 ЖК РФ возложена на собственника жилого помещения.

**3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и Пользователю помещений в случаях и порядке установленных действующим законодательством.**

Согласно п.п. п. 19 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, должен включать основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг.

**4.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.**

Ч. 4 ст. 15 ЖК РФ установлено, что плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с п.2,3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ.

При этом объем, качество, периодичность каждой из таких работ и услуг должно отвечать требованиям к минимальному перечню 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. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

**6.7. Управляющая организация несет ответственность за счет собственных средств перед Собственником и лицами, пользующимися его помещением, за просрочку представления ответа в виде уменьшения стоимости платы на 10 % за управление многоквартирным домом.**

В договоре управления многоквартирным домом можно указать и иные условия, например порядок рассмотрения управляющей организацией жалоб и претензий собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме (в частности, лиц, ответственных за их рассмотрение) и порядок разрешения споров и разногласий, которые могут возникнуть при исполнении условий договора управления.

Порядок подачи запросов, а также порядок и сроки рассмотрения таких запросов различаются в зависимости от информации, которая запрашивается, и регламентируется Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами).

Перечень информации и сроки ее предоставления управляющими организациями установлены п.31, 34 и 36 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Ответственность за нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами предусматривается Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом требования пунктов 3.1.30, 3.1.32, 3.1.31, 6.7 проекта договора не соответствует требованием ч.3 ст.162 ЖК РФ.

Согласно седьмому доводу Заявителя, в Конкурсной документации имеются несоответствия установленные требованиям п. 3 Правил.

В соответствии с ч. 4 ст.161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке,

установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно п. 3 Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в т.ч. в следующих случаях:

- собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в т.ч. в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ;

- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о

градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно ч.2 ст.161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 16;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Таким образом, если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято, а также по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято, органом местного самоуправления проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии со ст. 45 и 46 ЖК РФ решение о выборе способа управления считается принятым только в случае присутствия при проведении общего собрания более 50% собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом управляющей организацией в соответствии со ст. 162 ЖК РФ с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В случае незаключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, или при незаключении договора управления всеми собственниками помещений многоквартирного дома способ управления многоквартирным домом не реализован. Таким образом, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного

самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети Интернет и не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с ч. 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

Также, согласно п.39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Установлено, что в Конкурсной документации Лот №1:

- Многоквартирные дома расположенные по адресам: ул. Строителей д. 2, ул. Ясная д. 7 избрали способ управления в соответствии с ч.2 ст. 161 ЖК РФ:

1. г. Томмот, ул. Строителей д. 2- Протокол от 17.10.2019г.;

2. г. Томмот, мкр. Дивный, ул. Ясная д. 7- Протокол от 02.02.2021г. Лот № 2;

- многоквартирные дома расположенных по адресам: ул. Ларбинская д. 10, д. 17, избрали способ управления в соответствии с ч.2 ст. 161 ЖК РФ:

1. г. Томмот, ул. ул. Ларбинская д. 10- Протокол от 20.06.2022г.

2. г. Томмот, ул. Ларбинская д. 17-Протокол от 26.05.2022г.

ООО «УК «РЭС» предоставила следующие решения о внесении изменений в Реестр Лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Республики Саха (Якутия) утвержденные Управлением государственного строительства и жилищного надзора Республики Саха (Якутия):

1. от 31.03.2021г. № 75 по адресу: г. Томмот, мкр. Дивный, ул.Ясная, д. 7- об исключении из списка домов, находящихся в управлении ООО «УК «РЭС» с 01.04.2021г.;

2. от 22.06.2022г. № 209 по адресу: г. Томмот, ул. Ларбинская, д.17- об исключении из списка домов, находящихся в управлении ООО «УК «РЭС» с 01.07.2022г.;

3. от 15.07.2022г. № 247 по адресу: г. Томмот, ул. Ларбинская, д.10- об исключении из списка домов, находящихся в управлении ООО «УК «РЭС» с 01.08.2022г.;

4. от 30.10.2022г. № 289 по адресу: г. Томмот, ул. Строителей, д. 2- об исключении из списка домов, находящихся в управлении ООО «УК «Жилстандарт» с 01.11.2019г.;

В соответствии с ч. 3 ст. 198 ЖК РФ решение о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации осуществляется органом

государственного жилищного надзора по результатам рассмотрения полученных от лицензиата сведений о заключении договора управления многоквартирными домами, направление которых предусмотрено ч. 2 ст. 198 ЖК РФ.

Согласно Реестра объектов жилищного фонда (ГИС ЖКХ) способ управления вышеуказанных многоквартирных домов на момент утверждения конкурсной документации:

- г. Томмот, ул. Строителей д. 2, управляющая организация не определена;

- г. Томмот, мкр. Дивный, ул. Ясная д. 7, определена управляющая Организация ООО «УК»РЭС»;

- г. Томмот, ул. ул. Ларбинская д. 10, управляющая организация не определена;

- г. Томмот, ул. Ларбинская д. 17, управляющая организация не определена.

Также установлено, что согласно конкурсной документации Лот №1 и Лот №2:

- многоквартирный дом расположенный по адресу: г. Томмот, ул. Семенова д. 11, в рамках реализации региональной программы «Переселения граждан из аварийного жилого фонда» расселен и отключен от водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, и подлежит сносу. О чем организатор конкурса сообщал согласно постановления Администрации ГП «Город Томмот» «Алданский район» Республики Саха (Якутия) от 10.02.2023 №43-п «Об отключении системы тепло-водо-электроснабжения» по результатам реализации Республиканской адресной программы утвержденной Постановлением Правительства РС(Я) от 27.03.2019 №50 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда 2019-2025 годы».

- многоквартирный дом расположенный по адресу: г. Томмот, мкр. Алексеевск, ул. Таежная, д. 1а в рамках реализации региональной программы «Переселения граждан из аварийного жилого фонда» расселен и отключен от водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, и снесен. О чем организатор конкурса сообщал согласно постановления Администрации ГП «Город Томмот» «Алданский район» Республики Саха (Якутия) от 07.02.2023 №34-п «Об отключении системы тепло-водо-электроснабжения» по результатам реализации Республиканской адресной программы утвержденной Постановлением Правительства РС(Я) от 27.03.2019 №50 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда 2019-2025 годы».

- многоквартирный дом по адресу: п. Ыллымах, ул. Минеевская д. 7, уничтожен в результате пожара. Факт пожара подтверждается «Донесением о пожаре» от 02.06.2021г., произошедшем 01.06.2021г.

В соответствии с п.41 Правил конкурсная документация включает в себя в том числе акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

Приложением № 1 Правил установлено, что в Акте должны быть указаны реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Информация о состоянии многоквартирного дома в части признания его аварийным и подлежащим реконструкции, является существенной в договоре управления многоквартирным домом, и Конкурсная документация должна содержать указанную информацию в соответствии с требованиями Правил, Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.

Комиссией изучен Акт в отношении многоквартирных домов расположенных по адресу:

1. г. Томмот, ул. Семенова д. 11 (Лот №1), являющийся частью Конкурсной документации, размещенной Организатором торгов в электронной форме. Пункт 8 указанного Акта содержит следующую информацию: «Реквизиты правового акта о признании многоквартирных домов аварийными и подлежащим сносу: 25.02.2016г. №33 заключение межведомственной комиссии»;
2. г. Томмот, мкр. Алексеевск, ул. Таежная, д. 1а (Лот №2), являющийся частью Конкурсной документации, размещенной Организатором торгов в электронной форме. Пункт 8 указанного Акта содержит следующую информацию: «Реквизиты правового акта о признании многоквартирных домов аварийными и подлежащим сносу: 10.03.2016г. №176 заключение межведомственной комиссии»;
3. п. Ыллымах, ул. Минеевская, д. 7 (Лот №2), являющийся частью Конкурсной документации, размещенной Организатором торгов в электронной форме. Пункт 8 указанного Акта содержит следующую информацию: «Реквизиты правового акта о признании многоквартирных домов аварийными и подлежащим сносу: 10.03.2016г. № 212 заключение межведомственной комиссии».

Между тем, в актах не указано об отключении вышеуказанных многоквартирных домов от системы тепло-водо-электроснабжения, что противоречит п. 3 и 41 Правил.

Таким образом, Администрацией ГП «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» допущены нарушения п.3, п. 38, п. 41 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом», ч.4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч.3 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 20 статьи 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 и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЭС» (ОГРН 1191447008312) на действие (бездействие) заказчика Администрации городского поселения «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) (ОГРН 1061402000494) при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (лот 1, лот 2) (извещение № 22000152290000000024) на официальном сайте \*)- обоснованной.
2. Признать организатора заказчика Администрации городского поселения «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) нарушившим подпункт нарушившим п.3, п. 38, п. 41 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом», ч.4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч.3 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов заказчика Администрации городского поселения «Город Томмот» муниципального района «Алданский район» Республики Саха (Якутия) обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы рассмотренной жалобы должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена частью 8 статьи 7.32.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

*Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.*

Председатель Комиссии: \*

Члены Комиссии: \*

\*