

«17» июля 2014 г.

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в присутствии представителей:

- от Войсковой части 2665 Восточного регионального командования внутренних войск МВД России ... (доверенность от 16.07.2014 б/н);

- от ООО «Чистый город» ... (доверенность от 17.04.2014 б/н);

- от ООО «РегионСтрой» .... (приказ о назначении от 18.10.2013 б/н) ,

рассмотрев жалобу ООО «Чистый город», материалы дела № 8-01/215,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Чистый город» на действия Войсковой части 2665 Восточного регионального командования внутренних войск МВД России при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Лазо, 45а, ул. Лазо, 43а, ул. Лазо, 43б, ул. Лазо, 47а, ул. Лазо, 47б в г. Хабаровске (извещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 100614/5909265/01).

В заседании Комиссии представителем заявителя представлены дополнения к жалобе, даны пояснения к ранее направленной жалобе, с учетом которых позиция заявителя основывается на следующих доводах.

Организатором конкурса – Войсковой частью нарушены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила). Нарушения заключаются в следующем.

Обществом посредством электронной почты на электронный адрес организатора конкурса, указанный в извещении о проведении конкурса, направлен запрос о разъяснении конкурсной документации, однако запрошенные разъяснения не были даны и не размещены на официальном сайте, чем нарушены пункты 48, 49 Правил.

Инструкция по заполнению конкурсной заявки не содержит полной информации о перечне представляемых в ее составе документов, чем нарушен подпункт 8 пункта 41 Правил.

В конкурсной документации в нарушение подпункта 8 пункта 38 Правил не указан порядок подачи конкурсных заявок, что не позволило обществу подать конкурсную

заявку.

В пункте 12 Раздела 2 конкурсной документации (Информационная карта), в пункте 4.4.3 проекта договора указан размер платы за содержание и ремонт общего имущества, равный 41,26 рублю, в то время как в перечне обязательных работ и услуг их стоимость указана, в сумме 39,97 рублей, чем нарушен подпункт 5 пункта 38 Правил.

В пункте 14 Раздела 2 конкурсной документации указан срок действия договора управления, заключаемого по результатам конкурса – с даты подписания до 18.07.2017, в проекте договора – с момента подписания до 20.07.2017, на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 3 года.

В пункте 17 Акта технического состояния дома по ул. Лазо, 45а указано, что в данном доме жилые помещения, признанные непригодными к проживанию отсутствуют, в то время как в пункте 19 «в» этого же акта указана площадь нежилых помещений, равная 244,6 кв.м.

В приложении к проекту договора указаны: перечень объектов, входящих в состав общего имущества; перечень работ и услуг, выполняемых и оказываемых по договору без указания размера платы за указанные работы и услуги, чем нарушен подпункт 4 пункта 41 Правил, согласно которому перечень обязательных работ и услуг, должен быть установлен организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, и сформирован из числа 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 03.04. 2013 № 290, по форме согласно [приложению № 2](#).

Приведенный в конкурсной документации перечень обязательных работ и услуг не соответствует перечню этих работ и услуг, указанных в приложении к проекту договора.

В Приложении № 6 к проекту договора приведен перечень услуг, поставляемых ресурсоснабжающими организациями по договору, однако в силу пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 указанные услуги не могут быть поставлены такими организациями.

В пункте 1.1 конкурсной документации указано, что настоящая конкурсная документация разработана, в том числе в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». Учитывая, что на данный момент указанный нормативный правовой акт в большей части утратил свою силу, а с 01.01.2015 полностью утрачивает силу, необходимо обратить внимание на постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «[О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов](#)».

Конкурс проводится ненадлежащим лицом, т.к. согласно приказу Главнокомандующего внутренними войсками МВД России от 06.12.2012 № 359

(Приложение № 3) конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом может быть проведен только органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен такой дом.

Из письменных возражений Войсковой части следует, что письменных запросов о разъяснении конкурсной документации в ее адрес не поступало, тогда как пунктом 48 Правил установлено, что соответствующий запрос должен быть в письменной форме.

В заседании Комиссии объявлялся перерыв до 18 час. 00 мин. 17.07.2014.

В заседании Комиссии представитель заявителя на доводах жалобы настаивал. Представитель Войсковой части факт получения указанного в жалобе запроса по электронной почте подтвердил, иные доводы жалобы считает необоснованными. Представитель ООО «РегионСтрой» пояснил, что руководствуясь информацией, указанной в извещении и конкурсной документации, ООО «РегионСтрой» подало свою заявку в установленные сроки.

Жалоба рассматривается Комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Заслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, рассмотрев документы, связанные с проведением конкурса, Комиссия пришла к следующим выводам.

11.06.2014 на сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) размещены: извещение № 100614/5909265/01 о проведении войсковой частью 2665 Восточного регионального командования внутренних войск МВД России открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Лазо, 45а, ул. Лазо,

43а, ул. Лазо, 43б, ул. Лазо, 47а, ул. Лазо, 47б в г. Хабаровске, конкурсная документация.

Согласно извещению предметом конкурса является право заключения договора управления указанными домами. Основание проведения конкурса: постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Приказ Главнокомандующего внутренними войсками Министерства внутренних дел Российской Федерации от 6 декабря 2012 года № 539 «Об утверждении инструкции по порядку управления объектами жилищного фонда внутренних войск Министерства внутренних дел Российской Федерации». Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения: 41,26 руб. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе: 66166,56 руб. Дата окончания приема заявок 10.07.2014. Дата подведения итогов 25.07.2014. E-mail для переписки: [chast-2665@yandex.ru](mailto:chast-2665@yandex.ru).

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом, либо если решение о выборе способа не было реализовано. Порядок проведения такого конкурса регламентирован Правилами.

Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) настоящего Кодекса (статья 163 ЖК РФ).

Таким образом, жилищным законодательством установлено, что конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом должен проводиться в соответствии с Правилами.

Информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (пункт 32 Правил).

В соответствии с пунктом 48 Правил любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в

письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть (пункт 49 Правил).

Обществом посредством электронной почты на e-mail: [chast-2665@yandex.ru](mailto:chast-2665@yandex.ru) направлен письменный запрос от 30.06.2014 № 141 о разъяснении конкурсной документации. Указанный запрос организатором конкурса получен, однако запрошенные разъяснения не были даны и не размещены на официальном сайте, что нарушает пункты 48, 49 Правил.

В Конкурсную документацию включается форма заявки на участие в конкурсе согласно [приложению № 4](#) и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению (подпункт 8 пункта 41 Правил).

Утвержденная организатором конкурса инструкция по заполнению формы заявки в конкурсную документацию не включена, что нарушает подпункт 8 пункта 41 Правил.

В конкурсной документации не конкретизирован перечень документов, которые должен представить претендент в целях подтверждения соответствия требованиям, установленным пунктом 15 Правил.

В извещении о проведении конкурса указываются место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с [пунктом 52](#) настоящих Правил (подпункт 8 пункта 38 Правил).

Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной [приложением № 4](#) к настоящим Правилам. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе (пункт 52 Правил).

Учитывая, что в извещении указано: дата начала подачи заявок - 11.06.2014, дата окончания подачи заявок - 10.07.2014; место и порядок подачи заявок на участие в конкурсе: конверты с заявками на участие в конкурсе принимаются ежедневно в рабочие дни с 9:00 до 18:00 (в субботу – до 13:00) (время хабаровское), время окончания приема заявок- 10:00 (время хабаровское) «10» июля 2014 года по адресу: г. Хабаровск, ул. Автобусная-110, тел. 59-10-21, 59-09-90, e-mail: [chast-2665@yandex.ru](mailto:chast-2665@yandex.ru), контактное лицо: ..., комиссия признает доводы жалобы о нарушении подпункта 8 пункта 38 Правил необоснованными. Доказательств препятствования подаче заявки обществом в материалы дела не представлено.

В извещении о проведении конкурса указывается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического,

санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг (подпункт 5 пункта 38).

Подпунктом 4 пункта 41 Правил установлено, что в конкурсную документацию должен быть включен перечень обязательных работ и услуг, который формируется из числа 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно Приложению № 2, при этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Из Приложения № 2 к Правилам следует, что при формировании перечня обязательных работ и услуг организатор конкурса обязан в конкурсной документации отразить: наименование работ и услуг, периодичность их выполнения и оказания, годовую плату, стоимость в месяц.

Пунктом 55 Правил установлено, что представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

Разделом VII Правил регламентирован порядок определения победителя конкурса.

Так, согласно пунктам 76, 77, 78 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации; в случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг; указанный в [пункте 76](#) Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг; в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса.

Таким образом, нарушение порядка размещения информации о наименовании обязательных работ и услуг, периодичности их выполнения и оказания, годовой платы, стоимости в месяц может ущемить права или законные интересы лиц, являющихся претендентами на участие в конкурсе, а также лиц, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме, в отношении которого проводится конкурс.

В извещении № 100614/5909265/01 указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, равный 41,26 руб.

В пункте 12 Информационной карты указано, что: размер платы (тариф) по содержанию и ремонту общего имущества домов составляет с учетом НДС – 41,26 руб., в том числе: содержание жилых помещений в негазифицированных жилых домах высотой от 6 до 9 этажей и выше с учетом НДС – 33,90 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади; текущий ремонт жилых помещений в жилых домах с учетом НДС – 7,36 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади.

В Приложениях №№ 2(1)-2(5) к конкурсной документации указан перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (по каждому дому), периодичность их выполнения и оказания, годовая плата - 2157788,88 руб., стоимость в месяц - 34,97 руб.

Из пояснений представителя организатора конкурса следует, что разночтения между Информационной картой и Приложениями №№ 2(1)-2(5) по размеру месячной стоимости работ и услуг связаны с неточным указанием в Приложениях №№ 2(1)-2(5) размера платы за каждую работу и услугу, в том числе итоговой платы, без учета НДС.

Согласно абзацу первому Информационной карты (Раздел II) данный раздел содержит информацию о проведении открытого конкурса, конкретизирующую и дополняющую общие условия проведения открытого конкурса. При возникновении противоречия, положения настоящего документа имеют приоритет над общими условиями проведения открытого конкурса.

При таких обстоятельствах комиссия приходит к выводу, что действия организатора конкурса, в части указания в Приложениях №№ 2(1)-2(5) к конкурсной документации противоречивой информации о размере годовой платы за обязательные работы и услуги, равной 2157788,88 руб., месячной стоимости работ и услуг, равной 34,97 руб., нарушают подпункт 4 пункта 41 Правил, а доводы жалобы в этой части являются обоснованными.

Частью 5 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации заключается не менее чем на один год, но не более чем на три года.

В пункте 14 Информационной карты указан срок действия договора – с даты подписания договора до 18.07.2017, что не противоречит указанной норме ЖК РФ.

Приложением № 1 к Правилам установлена форма включаемого в конкурсную документацию акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса. В данном акте должен быть указан перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания), а также площадь нежилых помещений.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (часть 1 статьи 15 ЖК РФ).

К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната (статья 16 ЖК РФ).

Основания для признания жилого помещения непригодным к проживанию установлены Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

В случае признания жилого помещения непригодным к проживанию соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ (пункт 48 Положения).

Согласно пункту 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, нежилое помещение в многоквартирном доме – это помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, согласно жилищному законодательству жилое помещение непригодное к проживанию и нежилое помещение имеют отличный друг от друга правовой статус.

В акте технического состояния дома по ул. Лазо, 45а указано, что в данном доме жилые помещения, признанные непригодными к проживанию, отсутствуют (пункт 17), площадь нежилых помещений, равная 244,6 кв.м. (подпункт «в» пункта 19), что не противоречит Приложению № 1 к Правилам, в связи с чем доводы жалобы в этой части являются необоснованными.

В Приложении № 6 к проекту договора указаны услуги, предоставляемые ресурсоснабжающими организациями: теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз ТБО, техническое обслуживание лифтов, телефонная связь, вентиляция, телевидение.

Согласно пункту 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, ресурсоснабжающая организация – это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод); коммунальные ресурсы – это холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

Учитывая, что телефонная связь, вентиляция, телевидение, вывоз ТБО не относятся к коммунальным ресурсам, указание на то, что данные услуги предоставляются ресурсоснабжающими организациями, противоречит пункту 2 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Пунктом 80 Правил установлено, что участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 1.1 проекта договора, заключаемого по результатам рассматриваемого конкурса, управляющая организация выполняет функции по предоставлению коммунальных услуг. Для выполнения указанной функции управляющая организация обязуется за плату заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями в интересах нанимателей и собственников, на предоставление коммунальных услуг, осуществлять контроль за качеством коммунальных услуг (пункт 1.3).

Пунктом 11 Информационной карты установлено, что перечень обязательных работ и услуг указан в Приложении № 2 к конкурсной документации.

Телефонная связь, вентиляция, телевидение в указанный перечень не включены в силу того, что не входят в [минимальный перечень](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Вместе с тем указанные обстоятельства не являются препятствием для возможности предложить названные услуги в качестве дополнительных услуг, в связи с чем указание в проекте договора на то, что данные услуги предоставляются ресурсоснабжающими организациями, не может повлиять на результаты конкурса.

В пункте 3.4 конкурсной документации приведен надлежащий перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, в который поименованные услуги не включены.

Ссылка заявителя на необоснованное указание в конкурсной документации на постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, как на основание для разработки конкурсной документации, не может быть принята, поскольку данное постановление является действующим. Ссылка на данное постановление не влияет на возможность формирования и подачи конкурсной

заявки.

Ссылка заявителя на разночтения между Приложениями 2(1)-2(5) и проектом договора по составу работ и услуг отклоняется, т.к. пунктом 11 Информационной карты установлено, что перечень обязательных работ и услуг указан в Приложении № 2 к конкурсной документации.

Доводы жалобы о проведении конкурса ненадлежащим лицом подлежат отклонению в силу следующего.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати 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 сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти 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 [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Предусмотренный названной нормой механизм передачи дома-новостройки в управление призван обеспечить права владельцев имущества дома по надлежащему его содержанию и обслуживанию до приобретения такими лицами статуса собственников имущества и правомочий самостоятельно определить способ управления домом.

Частью 2 статьи 163 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) настоящего Кодекса.

Дома по ул. Лазо, 45а, ул. Лазо, 43а, ул. Лазо, 43б, ул. Лазо, 47а, ул. Лазо, 47б в г. Хабаровске находятся в собственности Российской Федерации.

В силу пунктов 1, 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и

распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

При таком положении действия войсковой части, связанные с проведением указанного конкурса ЖК РФ и Правилам не противоречат.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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 (часть 20 статьи 18.1).

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Чистый город» на действия Войсковой части 2665 Восточного регионального командования внутренних войск МВД России при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Лазо, 45а, ул. Лазо, 43а, ул. Лазо, 43б, ул. Лазо, 47а, ул. Лазо, 47б в г. Хабаровске (извещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 100614/5909265/01) в части ненаправления обществу по его запросу от 30.06.2014 № 141 разъяснений конкурсной документации и их размещения на официальном сайте, невключения в конкурсную документацию утвержденной организатором конкурса инструкции по заполнению конкурсной заявки, указания в конкурсной документации противоречивой информации о размере платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме обоснованной.

В остальной части признать жалобу общества необоснованной.

2. Признать действия Войсковой части 2665 Восточного регионального командования внутренних войск МВД России при организации и проведении указанного конкурса нарушающими подпункты 4, 8 пункта 41, пункты 48, 49 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

3. Выдать Войсковой части 2665 Восточного регионального командования внутренних войск МВД России предписание о прекращении нарушения порядка организации и проведения торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

#### ПРЕДПИСАНИЕ № 67

17 июля 2014г.

г. Хабаровск

Комиссия Хабаровского УФАС России на основании своего решения от 17.07.2014 № 113 по делу № 8-01/215, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Войсковой части 2665 Восточного регионального командования внутренних войск МВД России в срок до 01.08.2014 совершить действия, направленные на устранение нарушений подпунктов 4, 8 пункта 41, пунктов 48, 49, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, допущенных при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Лазо, 45а, ул. Лазо, 43а, ул. Лазо, 43б, ул. Лазо, 47а, ул. Лазо, 47б в г. Хабаровске (извещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 100614/5909265/01), с целью чего:

- внести изменения в конкурсную документацию с учетом замечаний, изложенных в решении Комиссии Хабаровского УФАС России от 17.07.2014 № 113 по делу № 8-01/215;

- продлить срок подачи конкурсных заявок в соответствии с пунктом 50 указанных Правил;

- разместить соответствующую информацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в порядке, установленном пунктом 50 указанных Правил;

О выполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России в пятидневный срок с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.