

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 16-01-18.1-03/106

31. марта 2016г.

Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (Комиссия) в составе:

Председателя комиссии: Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля

органов власти;

Членов комиссии: Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти;

Тибилова Э.А. – государственный инспектор отдела контроля органов власти.

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Управление жилищным фондом Советского района» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Советского района Волгограда (далее – Администрация) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам № 1, 2, 3. Извещение № 040316/4386041/01 размещено на сайте: torgi.gov.ru.

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области 21 марта 2016 года поступила жалоба ООО «Управление жилищным фондом Советского района» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Богданова, д. 28, пр. Университетский, д. 76, пр. Университетский, д. 74, г. Волгоград.

Жалоба Заявителем подана в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 03-8/1519 от 22.03.2016) направлено Заявителю 22 марта 2016г. по почте и организатору торгов 22 марта 2016г. по электронной почте: radm08@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 30 марта 2016 г. в 11 часов 30 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Грищенко А.Х. – представитель

Администрации Советского района Волгограда по доверенности №01-53/18 от 05.05.2015; Жиркова А.А. – представитель Администрации Советского района Волгограда по доверенности №01-53/20 от 05.05.2015; Федоренко Ю.Б. – представитель ООО «Управление жилищным фондом Советского района» по доверенности (в деле).

Торги – открытый конкурс по лотам № 1, 2, 3 по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Богданова, д. 28, пр. Университетский, д. 76, пр. Университетский, д. 74, г. Волгоград.

Организатором открытого конкурса является администрация Советского района Волгограда (далее – организатор конкурса).

Открытый конкурс проведен на основании Гражданского кодекса РФ; Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75), Конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района Волгограда, утвержденной Главой администрации Гребенниковым А.Н. (далее – Конкурсная документация).

Извещение № 040316/4386041/01 о проведении торгов размещено на сайте: www.torgi.gov.ru.

Обжалуемые действия организатора торгов – не соответствие извещения о проведении открытого конкурса и конкурсной документации нормам Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилам №75.

Представитель заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Представители Администрации в заседании Комиссии представили запрошенные материалы. Просят признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно пункту 7.3 Конкурсной документации договор может быть досрочно расторгнут по инициативе собственников. Основанием для расторжения договора по инициативе собственников является поступление в адрес управляющей организации от председателя совета многоквартирного дома (далее - МКД) либо лица из числа собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД, а в случае их отсутствия от любого лица из числа собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае договор прекращает свое действие по истечении двух месяцев со дня получения управляющей

организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом договора. Пунктом 7.4 Конкурсной документации также закреплено, что договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению сторон. Соглашение сторон о расторжении договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании собственников.

В соответствии с [пунктом 8 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно [части 8.1 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частями 4 и 13 статьи 161](#) настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято [решение](#) о выборе или об изменении способа управления этим домом.

В соответствии с [частью 8.2 этой же статьи](#) собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Согласно [статье 450](#) Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой и в иных случаях, предусмотренных Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, другими законами или договором.

Таким образом, односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом, действующим законодателем не предусмотрен. В связи с чем, довод Заявителя в данной части обоснован.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушен п.п. 15 п. 41 Правил № 75.

2. Согласно п.п. 3 п. 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее: 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;

Извещение № 040316/4386041/01 (Приложения к нему) по лотам 2, 3 не содержит информацию о серии и типе постройки, а по лотам № 1, 2, 3 информацию о кадастровом номере (при его наличии) и площади земельного участка, входящего

в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с этим довод Заявителя о несоответствии извещения № 040316/4386041/01 п.п. 3 п. 38 Правил №75 является правомерным.

3. Согласно пп. 1 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, в том числе, включает в себя: акт по форме согласно приложению № 1.

Кроме того, согласно п.п. 16 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 3 указанной статьи установлены обязательные условия договора управления, так, в договоре управления многоквартирным домом, в том числе, должны быть указаны: состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

В представленной Конкурсной документации, приложении № 1 по каждому лоту, проектов договоров по всем трем лотам и приложении № 1 к указанным проектам, отсутствуют следующие сведения: о серии, типе постройке, степени износа по данным государственного технического учета, степени фактического износа, уборочной площади общих коридоров, уборочной площади других помещений общего пользования, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. В текстах проектов договоров по лотам № 1, 2, 3 также отсутствуют сведения обязательные в силу части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В связи с этим доводы Заявителя о несоответствии конкурсной документации, требованиям жилищного законодательства являются правомерными.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушен п.п. 1 и 16 п. 41 Правил № 75.

Иные доводы, изложенные в жалобе Заявителя по существу сводятся к иному пониманию и толкованию норм Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил № 75, в связи с чем подлежат отклонению.

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 (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с выявленными нарушениями порядка организации открытого конкурса в действиях организатора конкурса, Комиссия приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управление жилищным фондом Советского района» на действия организатора торгов – администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам № 1, 2, 3. (извещение № 040316/4386041/01) обоснованной.
2. Признать организатора открытого конкурса администрацию Советского района Волгограда нарушившим пп. 3 п. 38, пп. 1, 15 и 16 п. 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.
3. Выдать организатору открытого конкурса администрации Советского района Волгограда предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации открытого конкурса (извещение № 040316/4386041/01).

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Волгоградской области.