

## РЕШЕНИЕ

### по жалобе № 101-07-18.1/17

«12» января 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	<...>	начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (ОГРН 1027402917783, ИНН 7451085553; далее – Управление),

## У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, Копейского шоссе, 39, лот № 2 (далее – Многоквартирный дом), извещение № 151117/2724900/02 (далее – торги, Конкурс).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал о нарушении порядка организации и проведения Конкурса ввиду:

- неуказания в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации сведений о правовых актах, которыми принято решение о проведении Конкурса;
- необеспечения принципа доступности и открытости информации о проведении Конкурса ввиду невозможности поиска сведений о проведении торгов по параметру «место расположения имущества»;

- неуказания в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации информации об общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме в нарушение подпункта «в» пункта 1 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491);

- о несоответствии требованиям действующего законодательства акта о состоянии общего имущества Многоквартирного дома, в том числе неуказание сведений о годе последнего капитального ремонта Многоквартирного дома при условии, что капитальный ремонт проводился в 2008, 2009, 2011, 2014, 2015 годах; о земельном участке при условии, что сведения о земельном участке с кадастровым номером 74:36:0317005:84 для эксплуатации Многоквартирного дома внесены в Единый государственный реестр недвижимости в 2010 году; о нежилых помещениях (двух колясочных); о всех приборах учета и их количестве;

- неуказания в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации в соответствии с пунктами 34, 35 Правил № 491 наименования обязательных и дополнительных услуг и работ, их стоимости;

- неуказания в Конкурсной документации объема и критериев качества услуг и работ, например, влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта - все ли девять этажей подлежат уборке или только первые два, влажная уборка – это подметание влажным веником или мытье с моющим средством и т.д.;

- не выделения стоимости дополнительных услуг и работ из платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере 23.33 руб.;

- неуказания в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации информации об объекте торгов, в том числе наименование и стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- неразмещения в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении о проведении Конкурса утвержденных (подписанных) и заверенных печатью акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса; перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса; протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса, и решения об отказе от проведения Конкурса;

- неуказания в размещенной в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) форме договора управления многоквартирным домом условий об осуществлении управляющей

организацией управления Многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства, стоимости таких работ, включении указанных работ в общую стоимость платы за содержание и ремонт жилого помещений, установленную Управлением в размере 23, 33 руб. и включении (невключении) в указанную стоимость НДС;

- неправомерном принятии решения об отказе от проведения Конкурса при отсутствии документов, подтверждающих выбор и реализацию способа управления Многоквартирным доме по состоянию на 15.12.2017.

Заявителем указано о неоднократном направлении в органы местного самоуправления города Челябинска обращений по вопросу приведения в соответствие с требованиям действующего законодательства извещения о проведении Конкурса и Конкурсной документации, такие же обращения были направлены и из органов исполнительной власти Челябинской области и Российской Федерации, то есть Управление располагало сведениями о несоответствии требованиям действующего законодательства извещения о проведении Конкурса и Конкурсной документации, но меры по их устранению не принимало.

Несоблюдение Управлением требований действующего законодательства при организации и проведении Конкурса нарушают права Заявителя и иных собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе на получение достоверной информации о составе и состоянии общего имущества Многоквартирного дома, работах и услугах, которые должна выполнить управляющая организация по договору управления, нарушают имущественные интересы, поскольку исключают возможность осуществления контроля за ремонтом и содержанием общего имущества в Многоквартирном доме, перерасчета стоимости работ и услуг, в случае их невыполнения управляющей организацией, предоставляет возможность взыскания управляющей организацией с собственников помещений дополнительных денежных средств на ремонт.

Несоблюдение Управлением требований действующего законодательства при размещении на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) ненадлежащее оформленных документов исключает право собственников помещений в Многоквартирном доме оспаривать указанные документы в судебном порядке.

Кроме того, размещение неполной и недостоверной информации о Многоквартирном доме, неправомерное принятие решения об отказе от проведения Конкурса нарушает право собственников помещений в Многоквартирном доме на заключение договора управления с управляющей организацией, выбранной по результатам торгов в соответствии Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила), создает преимущественные условия ООО УО «Ремжилзаказчик» и препятствия иным управляющим организациям.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной и обязать Управление

провести конкурс по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства.

*Управлением представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.*

На основании статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), подпункта 2 пункта 3 Правил Управлением объявлен Конкурс в отношении Многоквартирного дома в связи с отсутствием реализации выбранного способа управления.

При подготовке Конкурсной документации в части определения обязательных и дополнительных услуг Управление ЖКХ руководствовалось Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также Правилами № 491.

При подготовке Акта о состоянии общего имущества Управление использовало данные технического паспорта Многоквартирного дома, предоставленного ООО УО «Ремжилзаказчик», в котором сведения о проведении в 2008, 2009, 2011, 2014, 2015 годах капитального ремонта Многоквартирного дома отсутствовали.

Сведения о количестве приборов учета в Акте о состоянии общего имущества отсутствуют, поскольку Правилами предусмотрено указание сведений о их наличии или отсутствии, а не их количестве.

Кадастровым паспортом земельного участка с кадастровым номером 74:36:0317005:84 для эксплуатации Многоквартирного дома Управление не располагает, поскольку требования об указании сведений кадастрового паспорта земельного участка пунктами 38, 41 Правил не установлены.

Пунктами 38, 41 Правил не предусмотрено указание в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации стоимости коммунальных услуг.

На основании пункта 41 Правил, акт составляется по форме, согласно приложению № 1 к Правилам, имеет все необходимые реквизиты (подпись, ф.и.о, должность должностного лица, дату, сведения о доме, технические и др. характеристики).

Пунктом 41 Правил установлен закрытый перечень состава конкурсной документации, в котором отсутствует указание на правовой акт (основание) проведение конкурса.

На основании пункта 38 Правил извещение содержит 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.

В соответствии с пунктом 55 Правил 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. С учетом изложенного, доводы Заявителя несостоятельны, так как плата за содержание и ремонт жилого помещения в размере 23,33 руб. на м.кв. указана в извещении, сформирована (посчитана) исходя из перечня обязательных работ и услуг (приложение № 2 Конкурсной документации).

Приложение № 2 Конкурсной документации содержит перечень обязательных работ и услуг, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации.

Приложение № 3 Конкурсной документации содержит перечень и стоимость дополнительных работ и услуг в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Заявки на участие в Конкурсе в отношении Многоквартирного дома не поступили.

По результатам оспаривания Заявителем протокола общего собрания собственников о выборе и реализации способа управления указанным домом от 06.02.2015 указанный протокол общего собрания в части утверждения условий договора управления был признан недействительным. Решение Ленинского районного суда по делу № 2-3854/2015 от 17.11.2015 определением апелляционной инстанции по делу № 11- 2089/16 оставлено без изменения.

На основании обращения Заявителя в Администрацию города Челябинска и Главное управление «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» о проведении конкурса в отношении указанного дома, в связи с отсутствием реализации способа управления Управлением размещено извещение о проведении Конкурса.

В связи с поступлением заявления от собственников Многоквартирного дома и в порядке пункта 39 Правил, Управлением принято решение об отказе от проведения Конкурса. Документы, подтверждающие выбор и реализацию способа управления Многоквартирным домом более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в Многоквартирном доме по состоянию на 15.12.2017, в Управлении отсутствуют.

На основании пункта 50 Правил, Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее, чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В связи с тем, что заявления Заявителя о несоответствии Конкурсной документации не были обоснованными, то есть не имели никаких подтверждающих документов, организатор конкурса не нашел оснований для внесения изменений в конкурсную документацию в установленном пункте 50 Правил порядке. Иные основания для приостановления конкурса либо внесения изменений в Конкурсную документацию на момент обращения Заявителя

отсутствовали.

Вся информация о проведении конкурса, в том числе решение об отказе и протокол, размещены на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в установленном порядке.

Управлением совместно с представителем ООО УО «Ремжилзаказчик» проведен визуальный осмотр Многоквартирного дома, по результатам которого составлен акт обследования. При этом требований о проведении визуальных либо иных осмотров для подготовки конкурсной документации, Правилами не установлено. Управление полагает, что в действиях организатора Конкурса отсутствуют нарушения установленного порядка организации и проведения конкурса, ущемление или нарушение в результате такого нарушения прав или законных интересов Заявителя, жалоба является необоснованной и не подлежит удовлетворению.

*ООО УО «Ремжилзаказчик» представлены следующие пояснения по доводам жалобы.*

В соответствии с протоколом от 06.02.2015 собственниками помещений в Многоквартирном доме выбран способ управления управляющей организацией ООО УО «Ремжилзаказчик».

Протоколом от 13.12.2017 утверждены условия договора управления Многоквартирным домом.

В Многоквартирном доме 145 квартир и в настоящее время собственниками помещений в Многоквартирном доме заключено 92 договора управления, что составляет 64,88 % от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме. Сведениями о наличии более 50% от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме заключенных договоров управления Многоквартирным домом по состоянию на 15.12.2017 общество не располагает. По состоянию на 12.01.2018 ООО УО «Ремжилзаказчик» договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключены.

Сведениями о наличии (отсутствии) в открытом доступе информации о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома и датах его проведения общество не располагает. Вместе с тем действующим законодательством предусмотрено, что сведения о капитальных ремонтах размещаются региональным оператором капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

*Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» представлены следующие пояснения по доводам жалобы.*

Поступившее в адрес Управления заявление <...> от 14.12.2017 и приложенные документы не позволяют определить о наличии реализации более 50% от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме способа управления по состоянию на 15.12.2017.

Сведениями о реализации собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления по состоянию на 15.12.2017, о наличии (отсутствии) в открытом доступе информации о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома и датах его проведения Главное управление не располагает.

Вместе с тем действующим законодательством предусмотрена обязанность управляющей организации актуализации технического паспорта многоквартирного дома, находящегося в ее управлении.

*Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

Управлением в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении Конкурса, Конкурсная документация.

Организатором торгов является Управление.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

1. Согласно подпункту 1 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

В извещении о проведении Конкурса указано, что основанием проведения торгов является статья 161 ЖК РФ, Правила.

Правилами не предусмотрено принятие уполномоченным органом местного самоуправления правового акта о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в связи с чем доводы Заявителя о неуказании в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации о правовых актах, которыми принято решение о проведении Конкурса отклоняются.

Довод Заявителя о нарушении Управлением требования пункта 4 Правил в части необеспечения принципа доступности и открытости информации о проведении Конкурса ввиду невозможности поиска сведений о проведении торгов по параметру «место расположения имущества» не может быть принят во внимание, поскольку размещенное на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)

извещение о проведении Конкурса содержит сведения об адресе многоквартирного дома.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что у Управления отсутствовали препятствия по указанию сведений о местоположении многоквартирного дома, в том числе наименования населенного пункта и улицы, при размещении извещения о проведении Конкурса, необходимых потенциальным претендентам на участие в торгах и собственникам помещений в многоквартирном доме, что обеспечивает открытость указанной процедуры, расширение круга его участников, что соответствует признакам доступности и открытости информации.

2. Подпунктом 3 пункта 38 Правил установлено, что в извещении о проведении 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 (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1.

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме предусматривает указание, в том числе:

- степень износа по данным государственного технического учета и степень фактического износа (пункты 5, 6);
- год последнего капитального ремонта (пункт 8);
- площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (пункт 23);
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (пункт 24);
- кадастровый номер земельного участка (при его наличии) (пункт 25).

Согласно пункту 2 Правил №491 в состав общего имущества включаются, в том числе:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации,

мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2.1. В извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации (в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме) указано об отсутствии земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Заявителем представлены документы, в том числе письмо Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска исх. №

32351 от 07.10.2017, согласно которым для эксплуатации Многоквартирного дома сформирован земельный участок с кадастровым номером <...> :36:0317005:84.

Согласно сведениям с сайта Публичной кадастровой карте России сведения о земельном участке с кадастровым номером 74:36:0317005:84 для эксплуатации Многоквартирного дома внесены в Единый государственный реестр недвижимости в 2010 году.

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указано, что степень износа по данным государственного технического учета и степень фактического износа не установлена, года последнего капитального ремонта – нет.

Заявителем представлены сведения, в том числе размещенные в открытом доступе на сайте Государственной корпорации — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома и датах его проведения.

В извещении о проведении Конкурса указано об отсутствии нежилых помещений, входящих в состав общего имущества.

Вместе с тем, в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме Управлением указано о наличии лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), коридоров, других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

В пункте 19 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указано об отсутствии нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме. При этом в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указана, в том числе уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 894,4 м<sup>2</sup>; уборочная площадь общих коридоров – 168,8 м<sup>2</sup>; уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 856,2 м<sup>2</sup>; наличие четырех лестниц и подвала (пункты 10, 20-23).

Согласно представленному Управлением техническому паспорту Многоквартирного дома в указанном доме находятся три колясочных, сведения о которых в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме отсутствуют.

Из представленных Заявителем документов следует, что в Многоквартирном доме ранее нежилое помещение колясочной в четвертом подъезде Многоквартирного дома в настоящее время является квартирой, то есть фактически в Многоквартирном доме 146 квартир, соответственно сведения, указанные Управлением о составе и площади жилых помещений не соответствуют фактическим обстоятельствам дела. Кроме того, две колясочные предоставляются в пользование физических лиц, то есть являются нежилыми помещениями, входящими в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Документов, подтверждающих принятие Управлением мер в целях получения сведений о земельном участке для эксплуатации Многоквартирного дома, степени износа по данным государственного технического учета и степени фактического износа, годе последнего капитального ремонта, составе и площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, Управлением не представлено.

Таким образом, действия Управления по неуказанию в извещении о проведении Конкурса, сведений о земельном участке, о нежилых помещениях, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома, не соответствуют подпункту 3 пункта 38 Правил; по неуказанию в Конкурсной документации (в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме) сведений о земельном участке, о нежилых помещениях, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома, степени износа по данным государственного технического учета и степени фактического износа, годе последнего капитального ремонта, составе и площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме не соответствуют подпункту 1 пункта 41 Правил.

Правилами не предусмотрено указание в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации, в том числе в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, сведений о всех приборах учета и их количестве, в связи с чем доводы Заявителя о нарушении порядка проведения торгов в указанной части не могут быть приняты во внимание.

Подпунктом «в» пункта 1 Правил № 491 установлено, что состав общего имущества определяется органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

Согласно пункту 3 Правил № 491 при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Постановлением Администрации города Челябинска от 12.09.2011 № 224-п утверждено Положение об Управлении жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска, которым предусмотрено, в том числе:

- получать от предприятий, учреждений и организаций различных форм собственности относящуюся к ведению Управления необходимую информацию в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке (подпункт 11 пункта 15);

- взаимодействовать со всеми структурными подразделениями аппарата и органами Администрации города Челябинска, председателями постоянных комиссий и аппаратом Челябинской городской Думы, структурными подразделениями исполнительной и законодательной власти Челябинской области, предприятиями, учреждениями, организациями и индивидуальными

предпринимателями, осуществляющими свою деятельность на территории города Челябинска, для выполнения возложенных на него задач и функций (пункту 30).

На основании вышеизложенного не может быть принято во внимание указание Управления об отсутствии у организатора торгов обязанности по актуализации данных технического паспорта многоквартирного дома и иных сведений о Многоквартирном доме, поскольку указание общих сведений о многоквартирном доме, сведений о техническом состоянии многоквартирного дома, предусмотренных подпунктом 4 пункта 41 Правил, приложением № 2 к Правилам, является обязательным для организатора торгов.

Кроме того, Правилами не предусмотрено определение характеристик многоквартирного дома, составление акта о состоянии общего имущества собственников помещений исключительно на основании технического паспорта многоквартирного дома.

С учётом изложенного, в том числе на основании подпункта «в» пункта 1, пункта 3 Правил № 491, подпункта 3 пункта 38, подпункта 1 пункта 41 Правил, Положения об Управлении, Управлением должны быть приняты меры по указанию характеристик многоквартирного дома в извещении о проведении конкурса и в акте о состоянии общего имущества собственников помещений соответствующих фактическим сведениям о многоквартирном доме, в отношении которого проводится конкурс.

2.2. [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 утвержден минимальный [перечень](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и [Правила](#) оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно указанным [Правилам](#) периодичность оказания и выполнения услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется и отражается в договоре управления многоквартирным домом с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый 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, сформированный 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 3 апреля 2013 года № 290, по форме согласно приложению № 2.

Приложение № 2 Правил содержит перечень обязательных работ и услуг по

содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, которым предусмотрено указание следующих сведений:

- наименование работ и услуг;
- периодичность выполнения работ и оказания услуг;
- годовая плата (рублей);
- стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц).

Конкурсная документация не содержит обязательных сведений о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и не позволяет определить общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме и его состояние.

Отсутствие указанных сведений не позволяет определить полный перечень работ и услуг, которые необходимо осуществлять в отношении указанного многоквартирного дома, например, территорию уборки земельного участка, необходимость уборки и наличие нежилых помещений и т.д., установить требования к объему таких работ и периодичность их выполнения.

Конкурсная документация не раскрывает требований к выполнению обязательных работ и услуг, в том числе: к объёму выполнения таких работ и услуг, как например, уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта (в том числе, пол и (или) стены, потолок), уборка придомовой территории, крыльца и площадки перед входом в подъезд от наледи и льда (полностью или частично), посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами (полностью или частично); к периодичности, количеству их осуществления, например, проверка состояния технических помещений, входов в технические помещения и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, проверка работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; обслуживание, поверка оборудования и общедомовых приборов учета в сроки, установленные изготовителем и в соответствии с техническим паспортом, которые отсутствуют; а также к качеству их выполнения, например, использование специальных средств при влажной уборке, мытье окон, дератизация, дезинсекция, что не соответствует подпункту 4 пункта 41 Правил.

Нарушение порядка размещения информации о проведении торгов ввиду отсутствия в Конкурсной документации соответствующих требованиям действующего законодательства сведений о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме не позволяет определить общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме и его состояние, определить полный перечень работ и услуг, которые необходимо осуществлять в отношении указанного многоквартирного дома, установить требования к объему таких работ и периодичность их выполнения, что

затрагивает права или законные интересы собственников помещений в Многоквартирном доме ввиду осуществления ими оплаты по договору и управляющей организации ввиду выполнения работ и услуг по договору управления, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

3. Пунктом 34 Правил № 491 установлено, что в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Размер платы за содержание жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Согласно пункту 2 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - это плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 квадратного метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Подпунктами 4, 4(1) пункта 41 Правил предусмотрено, что организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных и дополнительных работ и услуг.

В соответствии с письмом Министерства регионального развития Российской Федерации от 06.03.2009 №6177-АД/14 все составные части платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются как одна величина.

В Приложении №2 Конкурсной документации содержится перечень обязательных работ и услуг с указанием стоимости каждой из обязательных работ и услуг, общей стоимости всех работ и услуг в расчете на 1 кв.м общей площади, а также годовой платы за каждую из оказываемых управляющей организацией работ и услуг в расчете на 1 кв.м общей площади.

Приложение №3 Конкурсной документации содержит перечень дополнительных работ и услуг с указанием их стоимости.

Нормативно-правового обоснования несоответствия требованиям действующего законодательства установленных Управлением перечней обязательных и дополнительных работ и услуг и их стоимости Заявителем не представлено.

С учетом изложенного, довод Заявителя о нарушении Управлением при организации Конкурса пункта 41 Правил ввиду отсутствия в Конкурсной документации расчетной стоимости каждой из обязательных и дополнительных работ и услуг отклоняется.

4. Согласно пункту 2 Правил конкурс – это форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Разделом VIII Правил порядок проведения конкурса определен следующим образом.

Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 75 Правил).

В соответствии с пунктом 76 Правил, участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной [подпунктом 4\(1\) пункта 41](#) Правил.

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.

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 (пункт 80 Правил).

Таким образом, победителем конкурса признается участник, предложивший наибольшие (по стоимости) количество, объем дополнительных работ и услуг, которые он обязуется выполнить за указанный в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения (рублей / кв.м. в месяц). То есть победителем

конкурса признается участник, предложивший наибольшее (по стоимости) количество, объем дополнительных работ и услуг за размер платы, указанный в извещении и конкурсной документации, установленный за общий объем работ и услуг (обязательных и дополнительных).

С учетом изложенного, довод Заявителя о нарушении Управлением порядка организации Конкурса ввиду невыделения стоимости дополнительных услуг и работ из платы за содержание и ремонт жилого помещения не могут быть приняты во внимание.

5. Требования к извещению о проведении конкурса и конкурсной документации установлены, в том числе пунктами 38 и 41 Правила.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 38 Правила в извещении о проведении конкурса указывается перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Подпунктом 6 пункта 41 Правил предусмотрено указание в Конкурсной документации срока внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

В извещении о проведении Конкурса указано, что перечень коммунальных услуг стандартный, конкретный перечень предоставляемых управляющей организацией коммунальных услуг определяется исходя из степени благоустройства многоквартирного дома.

Конкурсная документация содержит перечень (наименование) коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений (стр. 13).

Правилами не предусмотрено указание организатором конкурса в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в связи с чем доводы Заявителя о неуказании Управлением информации об объекте торгов, а именно: наименование и стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, отклоняются.

6. Согласно пункту 32 Правил 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).

Пунктом 39 Правил предусмотрено, что если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения

конкурса на официальном сайте.

В информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении о проведении Конкурса 15.12.2017 размещено решение об отказе от проведения Конкурса в отношении Многоквартирного дома, утвержденное должностным лицом Управления 15.12.2017, без подписи указанного должностного лица.

В соответствии с пунктом 44 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

Пунктом 41 Правил установлено, что Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

- акт по форме согласно приложению № 1 (подпункт 1);
- перечень обязательных работ и услуг по форме согласно приложению № 2 (подпункт 4);
- форму заявки на участие в конкурсе согласно приложению № 4 и утвержденную организатором конкурса инструкцию по ее заполнению (подпункт 8).

В соответствии с пунктами 64, 65 Правил протокол вскрытия конвертов ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии по форме согласно приложению № 6 и размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания.

Приложения № 1, № 2 Правил предусматривают утверждение (подписание) с указанием должности, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса, почтового индекса и адреса, телефона, факса, адреса электронной почты, заверение печатью акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, перечня обязательных работ и услуг.

Приложение №6 Правил предусматривает подписание с указанием ф.и.о. председателя и членов конкурсной комиссии, заверение печатью протокола вскрытия конвертов на участие в конкурсе.

В информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении о проведении Конкурса размещены:

- Конкурсная документация, включающая инструкцию по заполнению формы заявки на участие в Конкурсе, без подписи должностного лица Управления, ее утвердившего;
- акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, перечень обязательных работ и услуг без подписи должностного лица Управления и печати;

- Протокол от 19.12.2017 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, согласно которому в рамках пункта 39 Правил Многоквартирный дом снят с конкурса, в связи с выбором способа управления и его реализацией, без подписи членов Конкурсной комиссии и печати.

Таким образом, размещение Управлением в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении о проведении Конкурса Конкурсной документации с инструкцией по заполнению формы заявки на участие в Конкурсе, без подписи должностного лица Управления, ее утвердившего, акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, перечень обязательных работ и услуг без подписи должностного лица Управления и печати, Протокола от 19.12.2017 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом без подписи членов Конкурсной комиссии и печати не соответствуют пункту 41, в том числе подпунктам 1, 4, 8 указанной нормы, пункту 65 Правил.

7. Требования к конкурсной документации установлены пунктом 41 Правил, подпунктом 3 которого предусмотрено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 51 Правил.

Согласно пункту 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.

В пункте 4 Конкурсной документации указан следующий график проведения осмотров многоквартирного дома: 22.11.2017, 29.11.2017, 06.12.2017, 13.12.2017 в 10-00.

Таким образом, Конкурсной документацией график проведения осмотров объекта Конкурса не соответствует требованиям, указанным в пункте 51 Правил, поскольку не обеспечивает возможность осмотра объекта конкурса заинтересованными лицами и претендентами каждые 5 рабочих дней, что следует из пункта 51 Правил.

8. Подпунктом 16 пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей

162 ЖК РФ (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 2.3. статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ 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.

Конкурсная документация содержит, в том числе один документ с наименованием «договор управления многоквартирным домом» (стр. 8-13), в

котором отсутствуют сведения о многоквартирном доме, в отношении которого заключается такой договор (далее – «форма договора»).

Конкурсная документация не содержит проектов договоров управления многоквартирным домом в отношении каждого из 2 многоквартирных домов, являющихся предметом Конкурса.

Размещенная в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) «форма договора» содержит указание о перечне приложений к договору управления многоквартирным домом (пункт 8):

- Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение 1);
- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в многоквартирном доме (Приложение 2);
- Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с результатами конкурса указывается скорректированный перечень обязательных и дополнительных работ и услуг) (Приложение 3).

Приложение № 2 «формы договора» (стр. 13 Конкурсной документации) содержит перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_ (без указания адреса), в котором указано: горячее водоснабжение (снабжение горячей водой), холодное водоснабжение (снабжение холодной питьевой водой), электроснабжение (снабжение электрической энергией), водоотведение (отведение бытовых стоков), отопление (подача тепловой энергии).

Приложение № 1 к «форме договора» Конкурсная документация не содержит.

Пунктом 3 «Формой договора» предусмотрено, что управляющая организация обязуется:

- управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством. Состав общего имущества закреплен в приложении 1 (пункт 3.1.1);
- в течение срока действия договора обеспечить предоставление собственникам и иным пользователям помещений коммунальные услуги надлежащего качества и в порядке, установленным действующим законодательством и договором, заключенным между Управляющей организацией и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, приведен в приложении 2 (пункт 3.1.2);
- в течение срока действия договора предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности, их стоимости содержится в приложении 3, которое является неотъемлемой частью договора

(пункт 3.1.3).

В пункте 4 «Формы договора» предусмотрено:

- собственник (пользователь) производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в соответствии с договором, заключенным между управляющей организацией и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией;

содержание общего имущества многоквартирного дома (пункт 4.1);

- обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников (Пользователей) с момента начала срока действия настоящего договора, если иное не установлено действующим законодательством. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника (Пользователя) от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (пункт 4.2);

- собственники оплачивают работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на 1 кв.м. и составляет \_\_\_\_\_ рублей (конкретный размер указан в Извещении о проведении конкурса и включается организатором конкурса в текст договора управления после проведения конкурса) (пункт 4.3);

- размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ (пункт 4.4).

Из содержания пункта 4.3 «формы договора» следует, что плата за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренная в размере 23.33 руб. извещением о проведении Конкурса и Конкурсной документации, не включает стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Пунктом 2 Правил установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Конкурсная документация не содержит проекта договора управления Многоквартирным домом, содержащего сведения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме и включении в указанный размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным

домом, составе общего имущества Многоквартирного дома, сведения о размере обеспечения исполнения договора управления Многоквартирным домом, что не соответствует подпункту подпункта 16 пункта 41 Правил.

Отсутствие в Конкурсной документации проекта договора управления Многоквартирным домом не позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме, с которыми заключается договор управления, определить существенные условия договора, приводит (может привести) к подписанию победителем Конкурса договора управления многоквартирным домом, несоответствующего положениям Конкурсной документации и Правил.

Доводы Заявителя о неуказании в Конкурсной документации сведений включении (невключении) в стоимость договора управления НДС не могут быть приняты во внимание, поскольку указанных требований Правилами не предусмотрено.

9. На основании пункта 3 Правил конкурс проводится если:

- 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;
- 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;
- 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.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

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

Таким образом, организатор конкурса обязан проводить конкурс, если до дня

проведения конкурса собственники помещений многоквартирного дома, выставленного на открытый конкурс, не выполнили условия, предписанные частью 2 статьи 161 ЖК РФ, и не реализовали выбранный способ управления.

В извещении о проведении Конкурса, размещенном на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), указано, что дата проведения Конкурса 19.12.2017.

В адрес Управление поступило 14.12.2017 заявление от одного собственника помещения в Многоквартирном доме, в котором указано о выборе собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления в виде управления управляющей организацией – ООО УО «Ремжилзаказчик» и приложении копии паспорта заявителя, копии протокола общего собрания собственников Многоквартирного дома от 13.12.2017, копии свидетельства о государственной регистрации права собственности и копии одного договора управления.

Заявление от указанного собственника помещения в Многоквартирном доме в адрес ООО УО «Ремжилзаказчик» (вх. № 3160 от 14.12.2017), в котором указано о направлении в адрес общества протокола № 1 от 13.12.2017 общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управлением представлено решение от 15.12.2017 об отказе от проведения Конкурса, согласно которому указанное решение принято в связи с выбором и реализацией способа управления собственниками помещений в Многоквартирном доме.

ООО УО «Ремжилзаказчик» представлен реестр заключенных договоров управления Многоквартирным домом и на обозрение Комиссии представлены 92 договора управления Многоквартирным домом. Из представленных ООО УО «Ремжилзаказчик» документов следует, что из 145 квартир в Многоквартирном доме собственниками помещений (квартир) в Многоквартирном доме подписано 14.12.2017 36 договоров управления, 15.12.2017 – 19, 18.12.2017, 19.12.2017, 20.12.2017 – 37, в отношении 53 квартир договоры управления не заключены.

Представленные физическим лицом – одним из собственников помещений в Многоквартирном доме с заявлением документы, не позволяют определить реализацию способа управления более 50% от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме.

Документов, подтверждающих наличие более 50% от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме заключенных договоров управления Многоквартирным домом по состоянию на 15.12.2017 обществом, Управлением не представлено, в связи с чем отсутствовали правовые основания для принятия 15.12.2017 решения об отказе от проведения Конкурса.

Таким образом, действия Управления по принятию и размещению в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 15.12.2017 решения об отказе от проведения Конкурса при отсутствии документов, подтверждающих реализацию способа управления Многоквартирным домом более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, не

соответствуют пункту 39 Правил.

Нарушение Управлением установленного Правилами порядка размещения информации о проведении торгов затрагивает имущественные интересы собственника помещений в Многоквартирном доме, соответственно, Заявитель является лицом, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате допущенных нарушений.

Поскольку на дату вынесения рассматриваемого решения способ управления Многоквартирным домом реализован - договоры управления Многоквартирными домами заключены, у Комиссии отсутствуют основания по выдаче предписания, предусмотренного частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Комиссия Челябинского УФАС России

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.
2. Признать действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (ОГРН 1027402917783, ИНН 7451085553) при организации Конкурса нарушением подпункта 3 пункта 38, пункта 41, в том числе подпунктам 1, 4, 8, 16 указанной нормы, пунктов 39, 51, 65 Правил.
4. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.
5. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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