

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/783

1. октября 2015г.

Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ 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: Бурба В.В. – заместитель руководителя управления –
начальник отдела контроля органов власти;

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

Савинкова О.А. – старший государственный инспектор
отдела контроля органов власти.

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-43» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами (лот № 1-3). Извещение № 310815/4386041/01 размещено на сайте: torgi.gov.ru.

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 24 сентября 2015 года поступила жалоба ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-43» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, Аджарская, д. 45 (лот 1), пр. Университетский, д. 61 (лот 2), ул. Линейная, д. 1 (лот 3) (далее - открытый конкурс).

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

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 03-8/6620 от 28.09.2015) направлено Заявителю 28 сентября 2015г. по электронной почте: rodnoygorod@yandex.ru и организатору торгов 28 сентября 2015г. по электронной почте: radm08@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 1 октября 2015 г. в 9 ч. 30 мин.

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

05.05.2015; Троицкая А.Н. – представитель ООО «УК «ЖЭУ-43» по доверенности от 01.07.2015.

Торги – открытый конкурс по лотам № 1-3 по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, Аджарская, д. 45 (лот 1), пр. Университетский, д. 61 (лот 2), ул. Линейная, д. 1 (лот 3).

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

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, г. Волгоград, Аджарская, д. 45 (лот 1), пр. Университетский, д. 61 (лот 2), ул. Линейная, д. 1 (лот 3) установлены Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Правила проведения конкурса, Правила № 75).

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района Волгограда утверждена Главой администрации Советского района Волгограда Гребенниковым А.Н. (далее – конкурсная документация).

Извещение № 310815/4386041/01 о проведении торгов размещено на сайте: www.torgi.gov.ru.

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

Представитель заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: в пунктах 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.18, 2.2.1 и 2.4.3 проектов договоров управления многоквартирных домов по лотам № 1-3 возложены дополнительные обязанности на управляющую организацию и собственников, не предусмотренных действующим законодательством. Приложения к проекту договора управления № 1.1, 1, 1.2, 2 не заполнены. Пункт 2.1.12 обязывает управляющую организацию заключить договор поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающей организацией, однако данная услуга предоставляется непосредственно ОАО «Волгоградгоргаз» напрямую потребителям, заключение договора с управляющей организацией не предусмотрено. Поэтому, по мнению представителя заявителя, пункт 5 Приложения № 3 конкурсной документации следует исключить.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, просит признать жалобу необоснованной.

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

СЛЕДУЮЩИМ ВЫВОДАМ.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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

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

1. 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 должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия, поименованные в пунктах 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.18, 2.2.1 и 2.4.3 проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1-3 не относятся к числу существенных условий, закрепленных в части 3 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, возложение дополнительных обязанностей на управляющую организацию и собственников в условия проектов договоров управления

многоквартирных домов по лотам № 1-3 является излишним регулированием отношений.

Согласно [пунктам 1 и 2 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

Как усматривается в материалах дела, приложения 1.1 и 2 к проектам договоров управления многоквартирными домами, являющимися объектами открытого конкурса состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление и перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом не заполнены в полном объеме.

В связи с этим доводы заявителя о несоответствии конкурсной документации, в части договоров управления многоквартирными домами, являющимися объектами конкурса, требованиям жилищного законодательства являются правомерными.

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

2. Согласно пункту 2.1.12 проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1-3 управляющая организация предоставляет коммунальные услуги, указанные в Приложении № 3 с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а также при наличии в нем соответствующих инженерных сетей для предоставления коммунальных услуг.

Приложение № 3 к указанным договорам управления содержит Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией, в который в том числе включена услуга «газоснабжение».

В материалах дела отсутствует документальное подтверждение того, что услуга «газоснабжение» предоставляется непосредственно напрямую потребителям в многоквартирные дома (по лотам № 1-3) ресурсоснабжающей организацией ОАО «Волгоградгоргаз». Также, какого-либо нормативного подтверждения правоты заявителя в данной части довода, не представлено.

Таким образом, довод заявителя о несоответствии пункта 2.1.12 проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1-3 фактическим обстоятельствам не может быть рассмотрен и оценен Комиссией УФАС по Волгоградской области в виду отсутствия достоверной документации и информации.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не

являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-43» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами (лот № 1-3), обоснованной.

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, Аджарская, д. 45 (лот 1), пр. Университетский, д. 61 (лот 2), ул. Линейная, д. 1 (лот 3) пп. 16 п. 41 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

3. Выдать организатору торгов – Администрации Советского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района (извещение № 310815/4386041/01, лот №1-3): внести изменения в извещение о проведении открытого конкурса и в конкурсную документацию посредством приведения их в соответствие с требованиями пп. 16 п. 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

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