

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/966

7. декабря 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: Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля

органов власти;

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

Савинкова О.Л. – 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 «ЖКХ Алдан» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, 134. Извещение № 221015/6312440/02 о проведении открытого конкурса опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru.

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 30 ноября 2015 года поступила жалоба ООО «Управляющая компания «ЖКХ Алдан» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, 134 (далее - открытый конкурс).

Жалоба Заявителем подана в порядке статьи 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 (№ 03-8/8351 от 03.12.2015) направлено организатору торгов 03 декабря 2015г. по электронной почте: kogd2012@mail.ru, направлено Заявителю 03 декабря 2015г. по электронной почте: uk_aldan@mail.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 7 декабря 2015г. в 11 часов 00 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Липина Е.А. – представитель Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский по доверенности № 15/56-д от 16.11.2015; Благовещенская В.В. – представитель ООО «ЖКХ Алдан» по доверенности № 30.11/2015 от 30.11.2015.

Торги – открытый конкурс по отбору управляющих организаций на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, 134 (лот №1).

Организатором открытого конкурса является Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский (далее – организатор торгов, КЖД).

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, 134 (лот №1) 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 многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, 134 (лот №1) утверждена 15.10.2015 Хоменко В.М. - Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский (далее – Конкурсная документация).

Извещение № 221015/6312440/02 о проведении торгов размещено на сайте: www.torgi.gov.ru.

Обжалуемые действия организатора торгов – не соответствие извещения о проведении торгов и Конкурсной документации Правилам №75.

Представитель заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: извещение о проведении открытого конкурса не соответствует пункту 38 Правил № 75. Конкурсная документация не соответствует пунктам 40 и 41 Правил № 75.

Представитель КЖД в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что, в извещении и Конкурсной документации имеются недочеты, которые, по мнению представителя КЖД, носят не существенный характер. 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 N 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.

Исполнение полномочий организатора конкурса по проведению открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в г. Волжском возложено на Комитет по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области в соответствии с пунктом 3.2 Положения о Комитете по обеспечению жизнедеятельности города Администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области, утв. Постановлением администрации городского округа - г. Волжский Волгоградской области от 07.11.2014 N 7880.

1. Согласно пп. 1, 3 п. 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее: основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс; 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.

Исходя из представленного организатором торгов извещения и извещения № 221015/6312440/02, размещенного на сайте: www.torgi.gov.ru, следует, что организатор торгов не указал обязательные сведения, предусмотренные подпунктами 1, 3 пункта 38 Правил № 75.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушены пп. 1, 3 п. 38 Правил №75.

2. Довод Заявителя об отсутствии уведомлений о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом не может быть рассмотрен и оценен Комиссией УФАС по Волгоградской области в виду отсутствия доказательств подтверждающих либо опровергающих данный довод.

3. Ссылка Заявителя на нарушения организатором пп. 9 и пп. 12 п. 41 Правил № 75, согласно которым Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, в том числе включает в себя: срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств в соответствии с [разделом IX](#) настоящих Правил; размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу не находит своего подтверждения. Так, вся необходимая информация поименованная

в указанных подпунктах Правил № 75 содержится в пунктах 26 и 32 Конкурсной документации.

3. Согласно п.п. 4(1) п.41 Правил №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания,

эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им в соответствии с пп.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса устанавливается организатором конкурса исходя из технических и конструктивных особенностей МКД, а также из соблюдения условий для выполнения в полном объеме обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и из практической разумной потребности в выполнении в МКД дополнительных видов работ и услуг сверх обязательных.

Согласно Приложению № 5 к Конкурсной документации в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, 134, а также в Приложение № 3 к Ивещению, в том числе, входит дополнительная работа «Установка игровой площадки».

Однако, исходя из приведенных выше норм жилищного законодательства следует, что дополнительная работа «Установка игровой площадки» не может быть включена в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по данному вопросу.

Организатором торгов решение общего собрания собственников помещений вышеназванного многоквартирного дома по данному вопросу не представлено.

Таким образом, предложенный организатором торгов – КЖД перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса: организация дежурств консьержей (круглосуточно) не отвечает требованиям закрепленным в пп. 4(1) п. 38 и пп. 4(1) п.41 Правил №75.

В соответствии с [частью 2 статьи 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть

ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

При рассмотрении дела Комиссией установлено, что права и законные интересы ООО «ЖКХ Алдан» нарушены не были, данная организация оплатила задаток и была допущена к участию в открытом конкурсе, однако его победителем не стала, в связи с чем принято решение об отсутствии необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания.

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 «ЖКХ Алдан» на действия организатора торгов - Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, 134 (лот № 1), обоснованной.
2. Признать факт нарушения организатором торгов – Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, 134 (лот № 1), подпунктов 1, 3, пп. 4(1) п. 38, пп. 4(1) 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. Организатору торгов – Комитету по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области обязательное для исполнения предписание не выдавать.

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