

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 44-07/18.1/15

«17» сентября 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинского УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя <... - заместителя руководителя Челябинского УФАС
Комиссии: > - России;

Членов <... - главного специалиста-эксперта отдела контроля
Комиссии: > - торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<... - специалиста-эксперта 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 (далее – Управление, организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Управления при организации конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Челябинск, ул. Прохладная, 5 (далее – Лот № 1), ул. Агалакова, 68 (далее – Лот № 2), извещение № 270815/2724900/01, лоты № 1, 2 (далее – торги, Конкурс).

В качестве доводов Заявитель в жалобе и на заседании Комиссии указал следующее.

Заявителем указано на следующие нарушения порядка проведения торгов:

1) в составе конкурсной документации не указана стоимость каждой из обязательных и дополнительных работ и услуг;

2) в Приложениях №1 к конкурсной документации по лотам № 1, 2 указана общая площадь одного земельного участка с кадастровым номером 74:36:0325003:58 на котором находятся многоквартирные дома по Лотам № 1 и 2, в размере 70208 кв.м., при условии, что предметом конкурса является два многоквартирных дома;

3) в конкурсной документации отсутствует информация о придомовой территории каждого из многоквартирных домов по Лотам № 1 и 2;

4) в перечень обязательных работ и услуг по Лотам № 1 и 2 включены услуги по вывозу твердых бытовых отходов, при условии, что для указанных домов предусмотрена одна площадка с контейнерами для мусора;

5) в составе конкурсной документации не указан порядок расчета общей стоимости работ и услуг по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, а также порядка расчета стоимости работ и услуг по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведению технических осмотров и мелкому ремонту;

6) в проекте договора управления многоквартирными домами по Лотам № 1 и 2 отсутствуют положения об ответственности управляющей организации за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, что исключает возможность собственников требовать выполнение надлежащего управления многоквартирным домом.

Таким образом, по мнению Заявителя, организатором торгов были допущены нарушения порядка организации проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными жилыми домами по лотам № 1,2.

В связи с чем, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и аннулировать результаты торгов.

Управлением представлены документы и следующие письменные возражения, пояснения по доводам жалобы.

Решением Челябинской городской Думы от 29.04.2015 №8/15 «О плате за жилое помещение в городе Челябинске» с 1 июня 2015 года установлена плата за пользование жилым помещением, за содержание и ремонт жилого помещения, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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.

Приложение №2 конкурсной документации содержит перечень обязательных работ и услуг, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированной из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне, утвержденном постановлением Правительства РФ. Расчетная стоимость обязательных работ и услуг основывалась на решении Челябинской городской думы от 29.04.2015 № 8/15.

Приложение №3 конкурсной документации содержит перечень и стоимость дополнительных работ и услуг в соответствии с п. 4(1) 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 (далее – Правила).

При подготовке конкурсной документации по указанным лотам использовались данные разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, а также информация застройщика, предоставленная в рамках информационного взаимодействия, закрепленного распоряжением от 24.04.2013 №2295.

Кадастровый номер земельного участка 74:36:0325003:58, указанный в конкурсной документации соответствует номеру, указанному в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию и информации, предоставленной застройщиком объекта.

Кроме того, на основании статьи 55 Градостроительного кодекса РФ установлен перечень документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, среди которых имеется и план земельного участка, который по мнению организатора торгов, является собственностью застройщика.

Требования к содержанию конкурсной документации установлены пунктом 41 Правил, который не содержит требований о наличии информации о придомовой территории объекта.

Услуга по вывозу твердых бытовых отходов входит в обязательный перечень работ и услуг, предусмотренный постановлением Правительства №290 от 03.04.2013, независимо от наличия либо отсутствия, а также от количества контейнерных площадок для сбора мусора.

Согласно статьям 39, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в таком доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (пункт 1 статьи 37 ЖК РФ). Поэтому плата за вывоз твердых бытовых отходов установлена в конкурсной документации на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

На основании подпункта 16 пункта 41 Правил, конкурсная документация должна содержать проект договора управления, составленного в соответствии со статьей

162 Жилищного кодекса. Все существенные условия договора, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ содержатся в проекте договора управления, входящего в конкурсную документацию. Кроме того, ответственность управляющей организации за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение договора установлена в пункте 5.1, 5.2 проекта договора.

Таким образом, по мнению организатора торгов, порядок проведения Конкурса не нарушен, в связи с чем, доводы Заявителя являются необоснованными.

Изучив представленные материалы, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

27.08.2015 года Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт торгов) размещено извещение о проведении торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по следующим адресам: г. Челябинск, ул. Прохладная, 5 (далее – Лот № 1), ул. Агалакова, 68 (далее – Лот № 2), извещение № 270815/2724900/01, лоты № 1, 2 (далее – торги, Конкурс), а также конкурсная документация, утвержденная начальником Управления Жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска <...> 27.08.2015 (далее – Конкурсная документация).

Организатором торгов является Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска. Дата рассмотрения заявок - 02.10.2015. Дата проведения конкурса - 06.10.2015. Срок договоров - 3 года.

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

1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил 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 г. N 290, по форме согласно приложению N2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Согласно пункту 4(1) пункта 41 Правил 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. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

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. При этом стоимость отдельных работ должна указываться только в прилагаемом к договору управления многоквартирным дом перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В Приложении №2 к конкурсной документации организатором торгов указан перечень обязательных работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне, утвержденном постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290. Указанный перечень содержит указание на стоимость каждой из обязательных работ и услуг, общую стоимость всех работ и услуг в расчете на 1 кв.м. общей площади, а также годовую плату за каждую из оказываемых управляющей организацией работ и услуг в расчете на 1 кв.м. общей площади. При этом стоимость отдельных работ и услуг определена организатором торгов самостоятельно.

Приложение №3 Конкурсной документации (в редакции от 04.09.2015 года) содержит перечень и стоимость дополнительных работ и услуг в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил.

Кроме того, довод Заявителя об отсутствии в Конкурсной документации порядка расчета общей стоимости не может быть принят, поскольку Правилами не предусмотрено размещение данной информации.

Таким образом, в составе Конкурсной документации содержатся перечни обязательных и дополнительных работ и услуг с указанием стоимости каждой из работ и услуг, следовательно в действиях Управления отсутствуют нарушения подпунктов 4, 4(1) пункта 41 Правил.

2. Услуга по вывозу твердых бытовых отходов входит в обязательный перечень работ и услуг, предусмотренный постановлением Правительства №290 от 03.04.2013.

В пунктах 1, 2 статьи 39 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. При этом, доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно пункту 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с указанными нормами, Управлением была установлена плата за вывоз твердых бытовых расходов в расчете на 1 кв.м общей площади жилого помещения. При этом общая стоимость за вывоз твердых бытовых отходов с одной площадки с контейнерами для мусора, предназначенной для двух многоквартирных домов (Лот № 1, 2), разделена между этими домами в

зависимости от общей площади данных домов, что не противоречит действующему законодательству. Таким образом, исключается оплата собственниками одной и той же работы дважды.

3. Подпунктом 16 пункта 41 Правил установлено, что Конкурсная документация должна содержать проект договора управления многоквартирными домами, составленного в соответствии со статьей 162 ЖК РФ.

В пункте 3 статьи 162 ЖК РФ указано, что 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.

Пунктом 5.1 проекта договора управления многоквартирными домами по Лотам № 1.2 (далее – Договор) установлено, что обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

В пункте 5.2 проекта Договора указано, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью либо в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера не более чем в 30-дневный срок.

Кроме того, в соответствии с пунктом 5.11 проекта Договора во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих

обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Таким образом, в проекте Договора установлена ответственность управляющей организации за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязанностей по данному договору в виде обеспечения исполнения обязательств по Договору, а также возможности привлечения к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Довод Заявителя об отсутствии в составе Конкурсной документации сведений о площади придомовой территории не может быть принят во внимание, поскольку Правила, а также пункт 3 статьи 162 ЖК РФ не предусматривают положений о необходимости указания в составе конкурсной документации сведений о площади придомовой территории многоквартирного дома. Таким образом, неуказание организатором торгов в составе Конкурсной документации сведений о площади придомовой территории многоквартирных домов по Лотам № 1 и 2 не является нарушением порядка проведения торгов на право управления многоквартирными домами.

5. Согласно статье 3 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» к полномочиям антимонопольного органа отнесено рассмотрение вопросов, связанных с защитой конкуренции и эффективным функционированием товарных рынков.

Под конкуренцией, согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Рассмотрение вопросов о неправомерной передаче информации, содержащей персональные данные физических лиц, не входит в полномочия антимонопольного органа.

Согласно пункту 2 Положения об Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Челябинской области, утвержденного приказом Роскомнадзора от 26.12.2012 № 1376, указанное управление осуществляет функции по контролю и надзору в сфере средств массовой информации, в том числе электронных, и массовых коммуникаций, информационных технологий и связи, функции по контролю и надзору за соответствием обработки персональных данных требованиям законодательства Российской Федерации в области персональных данных.

Таким образом, по вопросу распространения персональных данных собственников многоквартирных домов по лотам № 1, 2 податель жалобы вправе обратиться в Управление Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Челябинской области (454080, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 44д, 10 этаж).

6. Довод Заявителя о неправомерном указании в извещении о проведении торгов, а также Конкурсной документации общей площади одного земельного участка с кадастровым номером 74:36:0325003:58, на котором находятся многоквартирные дома по Лотам № 1 и 2, в размере 70208 кв.м, при условии, что предметом конкурса является два многоквартирных дома, не может быть принят во внимание, поскольку Правилами не установлено требование об указании в извещении, а также в составе Конкурсной документации площади земельного участка, на котором располагается многоквартирный дом, право на управление которым является предметом конкурса.

Однако в подпункте 3 пункта 38 Правил установлено, что в извещении о проведении торгов должны быть указаны следующие сведения: 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.

В извещении о проведении торгов в нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, отсутствует, а указана информация о площади земельного участка с кадастровым номером 74:36:0325003:58, на котором расположены многоквартирные дома по лотам № 1, 2, что является нарушением подпункта 3 пункта 38 Правил.

В связи с вышеизложенным, Комиссия считает необходимым выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска предусмотренное частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений действующего законодательства при организации Конкурса.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Челябинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица необоснованной.
2. Признать действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по неуказанию в Конкурсной документации площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушением подпункта 3 пункта 38 Правил.
3. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска предписание об устранении нарушений действующего

законодательства при организации Конкурса.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 44-07/18.1/15

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

«17» сентября 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя <... заместителя руководителя Челябинского УФАС
Комиссии: > - России;

Членов <... главного специалиста-эксперта отдела контроля
Комиссии: > - торгов и органов власти Челябинского УФАС
России;

<... специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
> - органов власти Челябинского УФАС России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 44-07/18.1/15 от 17 сентября 2015 года,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление) в течение **3 (трех) рабочих дней** с даты получения настоящего предписания совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Челябинск, ул. Прохладная, 5 (далее – Лот № 1), ул. Агалакова, 68 (далее – Лот № 2), извещение № 270815/2724900/01, лоты № 1, 2 (далее – торги, Конкурс), а именно:

1) внести в Извещение о проведении торгов, а также Конкурсную документацию изменения в части указания площади земельного участка, входящего в состав

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2) разместить на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru решение о внесении изменений в Конкурсную документацию;

3) уведомить участников, подавших заявки на участие в торгах, о принятых при исполнении настоящего предписания решениях о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов путем внесения изменений в Конкурсную документацию.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 2 октября 2015 года** с приложением подтверждающих документов (решения о внесении изменений в Конкурсную документацию, распечатку изменений утвержденной Конкурсной документации, размещенные на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru с указанием сайта и даты размещения).

Каждый пакет документов, представленный в доказательство исполнения предписания, должен быть заверен печатью организации и подписью должностного лица, прошит и пронумерован, представлен с сопроводительным письмом и описью документов.