

## РЕШЕНИЕ №086/06/18.1- 935/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19.07.2022  
Мансийск

г. Ханты -

Решение изготовлено в полном объеме 21.07.2022

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского 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), действующая на основании Приказа №41/22 от 12.05.2022 в составе:

Председатель комиссии:

--<<--->>;

Члены комиссии:

-- <<--->>;

-- <<--->>;

-- <<--->> ,

в отсутствие на заседании комиссии заявителя <<--->>, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии на заседании комиссии представителей организатора торгов – Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Нижневартовска – <<--->>., действующего по доверенности №5 от 21.02.2022, <<--->>, действующего по доверенности №25 от 12.07.2022, <<--->>, действующего по доверенности №26 от 12.07.2022,

рассмотрев жалобу <<--->>. (вх.№7047/22 от 08.07.2022),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба <<--->> (вх.№7047/22 от 08.07.2022) (далее – Заявитель) на действия Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации г. Нижневартовска (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса №150422/13950587/01 (Лот №1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: <<--->>.

Как следует из содержания жалобы, в подъезде многоквартирного дома, расположенного по адресу: <<--->>, также на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение №150422/13950587/01 (Лот №1), Организатором торгов размещено сообщение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом.

Как указывает Заявитель, в Приложении №3 «Перечень работ и услуг, установленный организатором по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <<--->>, входящем в состав конкурсной документации, Организатором торгов указаны сноска на разделы постановления Правительства Российской Федерации 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» (далее – Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290), однако, в вышеуказанном постановлении отсутствуют разделы I, II, а также отсутствуют пункты 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 и 24, по мнению Заявителя в нём имеется лишь два пункта, а также в Приложении №3 не указана стоимость каждой работы и услуги, все вышеуказанное по мнению Заявителя свидетельствует о нарушении подпункта 4 пункта 41 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила №75).

По мнению Заявителя, сформированный Организатором торгов перечень работ и услуг в приложении №3 к конкурсной документации не соответствует требованиям подпункта 4 пункта 41 Правил №75.

Как указывает Заявитель, Организатор торгов установленным перечнем работ и услуг (Приложение №3) незаконно включает в размер платы стоимость работ, которые заведомо не могут быть выполнены в данном многоквартирном доме.

Более того, Заявитель указывает, что установленный Организатором торгов перечень работ и услуг (Приложение №3) с учётом ссылок на пункты Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290, предусматривает выполнение всех без исключения работ и услуг, перечисленных в минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Что в свою очередь, по мнению Заявителя, свидетельствует о том, что Организатором торгов установлен перечень работ и услуг без учета уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, в результате чего предусматривает выполнение в доме работ, выполнение которых невозможно ввиду фактического отсутствия в конструкции дома многих устройств и систем, обслуживание которых предусмотрено минимальным перечнем работ и услуг.

Заявитель обращает внимание на то, что Организатором торгов необоснованно определена периодичность выполнения работ и услуг, поскольку для значительной части работ и услуг, указанных в Приложении №3 к конкурсной документации, периодичность оказания работ и услуг установлена законодательством Российской Федерации.

Заявитель также указывает, неисполнение Организатором торгов положений подпункта 4 пункта 41 Правил №75, а именно определение объема и стоимости каждой из более чем 200 услуг и работ, выполнение которых предусмотрено в многоквартирном доме, исключает возможность реализации положений подпункта 10 пункта 41 Правил №75.

Кроме того, Заявитель указывает, что вышеуказанное исключает для собственников помещений в многоквартирном доме возможность реализации права на изменения размера платы за содержание жилого помещения, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренного Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме установленными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении 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" (далее - Правила, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Таким образом, Заявитель считает, что вышеизложенные нарушения исключают эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме, что противоречит принципу проведения конкурса, в соответствии с подпунктом 3 пункта 4 Правил №75.

По мнению Заявителя фактически неисполнение Организатором торгов положений подпункта 4 пункта 41, пунктов 4 и 5 Правил №75 направлено на предоставление победителю открытого конкурса возможности безнаказанно осуществить обман потребителей (собственников помещений в многоквартирном доме), ответственность за который предусмотрена статей 14.7 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит принять меры, направленные на соблюдение Организатором торгов требований Правил №75, а именно подпункта 4 пункта 41 Правил №75.

В соответствии с уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу №03/5316/22 от 08.07.2022, рассмотрение жалобы назначено на 14.07.2022, у Организатора торгов запрошены необходимые документы и пояснения по существу жалобы.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился по основаниям, указанным в письменных возражениях, представленных письмом от 13.07.2022 №8-01-Исх-4047 (вх.№7223-ЭП/22 от 13.07.2022г.).

14.07.2022 при рассмотрении жалобы Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о необходимости получения дополнительной информации у Организатора торгов.

15.07.2022 уведомлением о продлении срока рассмотрения жалобы №АМ/5467/22, срок рассмотрения жалобы Заявителя продлен, в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции у Организатора торгов запрошены необходимые дополнительные документы, рассмотрение жалобы назначено на 19.07.2022.

*Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителей лиц, принявших участие в рассмотрении жалобы Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.*

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона 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.

Как следует из материалов дела, 15.04.2022 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Организатором торгов размещено извещение №150422/13950587/01 и конкурсная документация по проведению конкурса (Лот №1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: <<--->>

08.06.2022 внесены изменения в извещение №150422/13950587/01 в части увеличения срока процедуры проведения конкурса.

Место подачи заявок: <<--->>

Срок начала приема заявок изменен с 18.04.2022 на 09.06.2022 с 9 часов 00 минут по местному времени, окончание приема заявок – с 18.05.2022 на 11.07.2022 до 11 часов 00 минут по местному времени.

Дата вскрытия конвертов с заявками изменена с 18.05.2022 на 11.07.2022 в 11 часов 00 минут по местному времени по адресу: <<--->>

Рассмотрение заявок изменено с 18.05.2022 на 11.07.2022 в 11 часов 30 минут по местному времени, проведение конкурса изменено с 23.05.2022 на 13.07.2022 в 11 часов 00 минут по местному времени. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, на 1 кв.м. (в т.ч. НДС) изменен с 52,05 руб. на 46,92 руб.

04.07.2022 вновь внесены изменения в извещение №150422/13950587/01 в части увеличения срока процедуры проведения конкурса.

Срок окончания приема заявок изменен с 11.07.2022 на 25.07.2022 до 11 часов 00 минут по местному времени.

Дата вскрытия конвертов с заявками изменена с 11.07.2022 на 25.07.2022 в 11 часов 00 минут по местному времени по адресу: <<--->>

Рассмотрение заявок изменено с 11.07.2022 на 25.07.2022 в 11 часов 30 минут по местному времени, проведение конкурса – изменено с 13.07.2022 на 27.07.2022 в 11 часов 00 минут по местному времени.

Из сведений, размещенных на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также письменных пояснений, представленных Организатором торгов от 13.07.2022 №8-01-Исх-4047 (вх.7223-ЭП/22 от 13.07.2022), Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что процедура вскрытия конвертов претендентов на участие в открытом конкурсе назначена на 27.07.2022, протоколы в ходе проведения открытого конкурса не составлялись, аудио-, видео запись проведения открытого конкурса не велась, заявки на участие в открытом конкурсе до момента получения уведомления о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу не поступали.

Как следует из письменных пояснений Организатора торгов, довод Заявитель в части ссылки на нарушение пункта 41 Правил №75 ничем не подтвержден, кроме того, Организатор торгов считает, что им в полном объеме выполнена указанная норма, поскольку перечень работ и услуг сформирован только из числа работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

Вместе с тем, Организатор торгов отмечает, что довод Заявителя о том, что в вышеуказанном постановлении отсутствуют разделы I и II, а также пункты с 3 по 24 не соответствует действительности, поскольку в определении Верховного суда Российской Федерации от 06.06.2022 №304-ЭС22-7756 по делу №А75-3586/2021, а также в решении Тамбовского УФАС России от 31.03.2021 по делу №068/01/10-827/2021 содержится подтверждение того, что Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290 действительно содержит вышеуказанные разделы и пункты.

На основании пункта 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Методические рекомендации утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.04.2018 №213/пр.

Пунктом 3.3. Методических рекомендаций установлено, что размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется определять по типам многоквартирных домов посредством расчета среднего значения размеров платы за содержание жилого помещения, утвержденных исходя из Минимального перечня общими собраниями собственников помещений в однотипных многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в составе которого находится муниципальное образование, действующих на момент осуществления расчета (определения) размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и не предусматривающих дополнительных работ и услуг (далее - среднее значение размеров платы).

Согласно пояснениям Организатора торгов, в расчете платы за содержания жилого помещения в МКД Конкурсной документации применялись:

- постановление администрации города Сургута от 15.01.2020 №141

"Об установлении размеров платы за содержание жилого помещения муниципального жилищного фонда», в том числе приложение №12 «Размеры платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов муниципального жилищного фонда в целях использования при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами со стенами из камня, кирпича, панелей и блоков (индивидуальный проект; термомур; сиконко)»;

- договор управления многоквартирным домом, расположенным по <<--->>;

- договор управления многоквартирным домом, расположенным по <<--->> (действующий до момента проведения открытого конкурса).

При этом пунктом 1 приложения №12 постановления администрации города Сургута от 15.01.2020 №141 определен вид работы "Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов).

В письменных пояснениях Организатор торгов обращает внимание на то, что пунктом 41 Правил №75 утверждено, что организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг. Приказом Минстроя от 06.04.2018 №213/пр установлено, что рекомендуется определять по типам многоквартирных домов посредством расчета среднего значения размеров платы. И в первом и во втором случае утверждена норма определения размера платы, а не расчет размера платы.

В силу части 2 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации в сфере теплоснабжения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению рассчитывается по ценам, определяемым в рамках предельного уровня цены на тепловую энергию (мощность).

В соответствии с частью 4 статьи 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Согласно части 3 статьи 39 ЖК РФ Правительством РФ было издано Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 29.06.2020).

В соответствии с пунктом 34 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 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 (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) 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.

В части 4 статьи 161 ЖК РФ указано, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно части 5 статьи 200 ЖК РФ в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В соответствии с частью 1.2 статьи 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии со статьей 161 ЖК РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правилами №75.

Настоящие Правила устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (пункт 1 Правил №75).

Подпунктом 4 пункта 41 Правила №75 установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в частности, перечень 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. №290, по форме согласно приложению №2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что конкурс проводится на основании части 5 статьи 200 ЖК РФ, в соответствии с Постановлением №75.

Пунктом 3.4 Конкурсной документации установлено, что Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах приведен в приложении 3 к Конкурсной документации и установлен 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. Перечень работ и услуг сформирован 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 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».

Приложением №3 к Конкурсной документации утвержден перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <<--->>

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России проанализировав информацию, содержащуюся в приложении №3 Конкурсной документации пришла к выводу, что наименование работ и услуг, содержащихся в вышеуказанном приложении, сформированы 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. №290.

Как ранее было указано, подпунктом 4 пункта 41 Правила №75 установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень 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. №290, по форме согласно приложению №2.

Таким образом, на основании вышеизложенного, при установлении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, у Организатора торгов существует обязанность по формированию выше указанного перечня работ и услуг исключительно 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. №290, по форме согласно приложению №2. Самостоятельное дополнение работ и услуг при проведении конкурсного отбора, кроме тех, которые определены в постановлении Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290, действующим законодательством не предусмотрено.

Как следует из представленных документов, в приложении №3 к Конкурсной документации Организатором торгов определен состав работ, предусмотренный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290.

Более того, Приложение №3 к конкурсной документации содержит информацию о том, какие конкретные работы необходимо выполнить согласно наименованию работ и услуг, указанному в перечне работ и услуг, например, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов), содержаться в пункте 22 раздела II постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290. Организатором конкурса указана ссылка на вышеуказанный пункт постановления.

Изучив перечень работ и услуг, представленных в конкурсной документации, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России установила, что они полностью соответствуют установленной форме и минимальному перечню работ и услуг, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290.

Также Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России отмечает, что Заявителем не представлено нормативного обоснования обязательности наличия в перечне работ и услуг иных сведений.

Согласно перечня работ и услуг, содержащихся в Приложении №3 указаны по группам работ и услуг, при этом годовая плата и стоимость на 1 кв.м общей площади установлены также по группе, а не по отдельным видам работ.

Приказом Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр "Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы" утверждены соответствующие методические рекомендации (далее - Методические рекомендации). Методические рекомендации не содержат указания на конкретный способ установления платы, как и указания на возможность или невозможность группировки отдельных видов работ. Помимо этого данные рекомендации не являются обязательными для применения органами местного самоуправления.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России не установлен факт наличия законодательного запрета на группировку отдельных видов работ и услуг. Кроме того, Заявителем нормативное обоснование своего довода также не представлено.

Таким образом, на основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу об отсутствии нарушения Организатором торгов подпункта 4 пункта 41 Правил №75.

Следовательно, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов подпункта 4 пункта 41 Правил №75, является необоснованным.

Довод Заявителя относительно того, что Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290 не содержит разделы I, II, а также в указанном постановлении отсутствуют пункты 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 и 24 является необоснованным, поскольку Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России по результатам анализа вышеуказанного постановления установлено, что его структура представляет из себя разделы с I - III и пункты с 1 по 30.

В силу положений пункта 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного

вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора (пункт 2 статьи 1 ГК РФ).

Под предпринимательской деятельностью понимается самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг (пункт 1 статьи 2 ГК РФ).

Согласно пункта 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон правилами, установленными законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующим в момент его заключения (статья 422 ГК РФ).

Из приведенных норм Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что физические и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Таким образом, определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не относится к компетенции антимонопольного органа при рассмотрении настоящей жалобы.

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 подпункту 3 пункта 4 Правил №75 эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

В силу пункта 4 статьи 447 ГК РФ, торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

В силу статьи 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

В пункте 17 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 №22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" разъяснено, что управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 и 8 статьи 162 ЖК РФ, пункт 1 статьи 310, пункт 1 статьи 432, статьи 450 - 453 ГК РФ).



Поскольку самостоятельное изменение управляющей организацией, выбранной по результатам проведения конкурса, размера платы за содержание и ремонт общего имущества, и взимание дополнительно платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, противоречит вышеприведенным положениям Правил № 75 и части 7 статьи 156 ЖК РФ, а также не соответствует существу проводимых конкурсных процедур, исходя из которых участник конкурса, признанный его победителем, принимает на себя обязательства оказывать услуги по управлению многоквартирным домом на условиях, установленных конкурсной документацией, оснований для установления размера платы, большем чем размер платы, который будет определен по результатам конкурсной процедуры у выбранной управляющей организации не имеется, следовательно выбранная управляющая организация не сможет установить размер платы больше чем определено конкурсной процедурой и тем более, взимать плату за услугу какие фактически не могут быть осуществлены в многоквартирном доме.

В соответствии с договором управления выбранная управляющая компания принимает на себя обязательства за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме по адресу: <<--->>.

Таким образом, реализация мероприятий по перерасчету размера платы за содержание жилого помещения относится к договорным обязательствам в рамках заключенного договора, следовательно, вопросы в рамках гражданско-правовых отношений подлежат разрешению в судебном порядке.

Таким образом, доводы Заявителя в части того, что установленный Организатором торгов перечень работ и услуг (Приложение №3) с учётом ссылок на пункты Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290, предусматривает выполнение всех без исключения работ и услуг, перечисленных в минимальном перечне работ и услуг, является необоснованным.

Довод Заявителя, относительно того, что Организатором торгов необоснованно определена периодичность выполнения работ и услуг, поскольку для значительной части работ и услуг, указанных в Приложении №3 к конкурсной документации, периодичность оказания работ и услуг установлена законодательством Российской Федерации является необоснованным на основании нижеследующего.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил №75 перечень обязательных работ и услуг, указывается в конкурсной документации и формируется 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 03.04.2013 №290, по форме согласно Приложению №2, при этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Согласно пункту 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный данным постановлением, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:

а) в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;

б) в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией;

в) в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

г) в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 164 ЖК РФ;

д) в решении застройщика - в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом.

Согласно пункту 5 Правил №290 периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более

частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Из Приложения №2 к Правилам №75 следует, что при формировании перечня обязательных работ и услуг организатор конкурса обязан в конкурсной документации отразить: наименование работ и услуг, периодичность их выполнения и оказания, годовую плату, стоимость в месяц.

Таким образом, Правилами №75 установлена обязанность органов местного самоуправления самостоятельно определять периодичность выполнения и оказания указанных работ и услуг при проведении конкурса, предусмотренного данными Правилами.

На основании вышеизложенного, доводы Заявителя в указанной части признаются Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России необоснованными.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

Признать жалобу <<--->> (вх. №7047/22 от 08.07.2022) на действия Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации г.Нижневартовска при проведении открытого конкурса №150422/13950587/01 (Лот №1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: <<--->>, необоснованной.

Председатель Комиссии <<--->>

Члены Комиссии: <<--->>

<<--->>

<<--->>

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.