

## РЕШЕНИЕ

резюлютивная часть решения оглашена 15.02.2018 г.  
г.Новосибирск

решение в полном объеме изготовлено 20.02.2018г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Иванов С.А. – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И.Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член комиссии,

рассмотрев дело № 31 по признакам нарушения администрацией Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска (ИНН/КПП 5407482950/ 540701001, ОГРН 1135476014739, ул. Ленина, 57, г. Новосибирск, 630004) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителя заявителя - ФГКУ «Пограничное управление ФСБ РФ по НСО» - <...> (по доверенности);

в присутствии представителей ответчика - администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска: <...> (по доверенности), <...> (по доверенности), <...> (по доверенности), руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Новосибирского УФАС России поступило заявление ФГКУ «Пограничное управление ФСБ РФ по НСО» (вх. № 6607 от 12.07.2017г.), указывающее на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях (бездействии) администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска.

По результатам рассмотрения вышеуказанного заявления администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска было выдано предупреждение № 27 от 22.09.2017г. о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с вышеуказанным предупреждением, администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска было необходимо осуществить действия, направленные на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: г. Новосибирск, ул. Сухарная, 76/1, 76/2, 76/3, в срок до 01.12.2017г.

Предупреждение № 27 от 22.09.2017г. о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства ответчиком в установленный срок (до 01.12.2017г.) не исполнено.

В соответствии с п. 1 ч. 8 ст. 44, ч. 12 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 -ФЗ «О защите конкуренции», в отношении администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска возбуждено дело № 31 (приказ № 246 от 18.12.2017г.) по признакам нарушения нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Администрация Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска представила следующие пояснения по существу рассматриваемого вопроса.

Собственниками помещений на общем собрании многоквартирного дома по адресу: ул. Сухарная, 76/3 был выбран способ управления многоквартирным домом - управление МКД управляющей организацией ООО УК «Солнечный город». Управляющей организацией был предоставлен протокол № 6 от 16.01.2017г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 76/3 по ул. Сухарная и договор управления от 01.02.2017г. с реестром собственников помещений.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Сухарная, 76/1, 76/2 был объявлен повторно, в установленные законодательством сроки. Извещение № 110417/2953680/01 на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). было размещено 11.04.2017 года по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, по адресу: ул. Сухарная, 76/1, лот № 1, ул. Сухарная, 76/2, лот № 2.

В соответствии с извещением о проведении торгов на право заключения договоров управления многоквартирными домами по ул. Сухарная, д. 76/1, 76/2, 76/3 администрация объявила открытый конкурс на основании п. п. 3 п. 3 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Порядок), устанавливающим его проведение в случаях, если 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.

Согласно положений п.п. 6 п. 3 Порядка, конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не превышает 100 тыс. кв. метров и такие дома расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования. Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской

Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

В силу части 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. Таким образом, даже после проведения открытого конкурса собственникам помещений предоставлено право изменить способ управления в указанном выше порядке.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

В многоквартирном доме по адресу: ул. Сухарная, 76/3 общая площадь дома составляет 13 333,4 кв. м, Российской Федерации на праве собственности принадлежит 1 711,7 кв. м, что составляет 12,8 %. Таким образом, требования закона о том, что договоры управления многоквартирными домами, в которых доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более, чем пятьдесят процентов (в том числе 100 процентов) могут быть заключены только по результатам открытого конкурса, применительно к МКД по ул. Сухарная, 76/3, неприменимы.

До проведения конкурса ООО «УК «Солнечный город» уведомило администрацию о выборе и реализации собственниками помещений способа управления многоквартирным домом по адресу: ул. Сухарная, 76/3. В подтверждение ООО «УК «Солнечный город» представлена копия протокола № 6 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 76/3 по ул. Сухарная (исх. № 11 от 01.02.2017) от 16.01.2017, согласно которому выбран способ управления данным многоквартирным домом - управляющая организация ООО УК «Солнечный город». Также представлены: копия договора управления многоквартирным домом от 01.02.2017 с приложением реестра лиц, подписавших договор управления многоквартирным домом № 76/3 по ул. Сухарная (согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ). Собственниками помещений МКД 01.02.2017 заключен договор управления на

содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с п. 39 Порядка, 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, основания для проведения конкурса отпали, и конкурс был отменен правомерно.

11.04.2017 администрацией опубликовано извещение о проведении торгов № 110417/2953680/01 на право заключения договоров управления многоквартирными домами по адресам: г. Новосибирск, ул. Сухарная, 76/1 (лот № 1) и г. Новосибирск, ул. Сухарная, 76/2 (лот № 2).

Организатором конкурса, в соответствии с требованиями п.п. 4 п. 41-41.1 Порядка, утвержденной конкурсной документацией наряду с обязательным перечнем работ и услуг, был утвержден дополнительный перечень работ и услуг. Дополнительный перечень работ и услуг обозначен и в извещении (п.6), и в конкурсной документации (приложение 2, п. 13, п.п. 13.1), а именно: вывоз снега с погрузкой. Указанной нормой правил, равно как и другими нормативно-правовыми актами не установлены ограничения минимального или максимального количества дополнительных работ и услуг, которые обязан предусмотреть организатор конкурса.

Услуга «вывоз снега с погрузкой» не входит в обязательный перечень работ и услуг, определена из санитарного состояния дворовой территории многоквартирных домов. Данная услуга не определяется периодичностью, а выполняется по мере необходимости. Действующее законодательство не устанавливает требования к периодичности оказания такой услуги. Расчет был произведен исходя из показателей среднегодового объема за предыдущий период (2016 год).

Согласно п.п.5 пункта 3 Порядка нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Арбитражным судом Новосибирской области рассмотрено дело № А45-15120/2017 по заявлению общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Профессиональный подход» (далее - ООО УК «Профподход») о признании недействительными результатов открытого конкурса по извещению № 110417/2953680/01 на право заключения договоров управления многоквартирными домами по адресам: г. Новосибирск, ул. Сухарная, 76/1 (лот № 1) и г. Новосибирск, ул. Сухарная, 76/2 (лот № 2).

Решением арбитражного суда Новосибирской области от 17.10.2017 по делу № А45-15120/2017 в удовлетворении требований ООО УК «Профподход» отказано.

Нарушений законодательства о конкуренции судом не установлено. Кроме того, как указывает суд, само по себе признание торгов недействительными, не может обеспечить восстановление какого-либо права истца, при этом приведет к

правовой неопределенности участников гражданских правоотношений по вопросу управляющей организации дома, фактическому оказанию жилищных услуг.

Также суд отмечает, что согласно статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Судом не установлены нарушения, которые бы повлияли на результат торгов. Доказательств обратного ООО УК «Профессиональный подход» не представлено.

Как указано судом, доводы заявителя не свидетельствуют о наличии существенных нарушений процедуры проведения открытого конкурса, в связи с чем суд исходит из проведения конкурса без существенных нарушений.

Таким образом, в ходе рассмотрения дела судом были исследованы все доводы заявителя о нарушениях при проведении конкурса. Позиция администрации об отсутствии нарушений при проведении конкурса признана судом обоснованной.

Доводы о недостоверном указании предмета торгов (площадь земельного участка) также не нарушают положения законодательства и не соответствуют действительности.

Сведения о характеристиках объекта, в том числе сведения о площади земельного участка основаны на данных ФГКУ «Пограничное управление Федеральной службы безопасности РФ по НСО», что подтверждается проектами договоров управления с Приложением № 2, который содержит информацию о площади земельного участка по многоквартирным домам: ул. Сухарная, д. 76/2 - 4 970 кв. м, ул. Сухарная, д. 76/1 - 5 006 кв. м. Эти сведения соответствуют сведениям, изложенным в конкурсной документации.

Кадастровые номера участков не влияют на расчет размера платы за содержание жилых помещений и поэтому в технической характеристике дома могут быть вообще не указаны. Кроме того, из общих положений Порядка следует, что при организации и проведении открытого конкурса используется понятие «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. При расчете размера платы за содержание дворовой территории берется уборочная площадь дворовой территории.

Постановлением мэрии города Новосибирска от 28.10.2016 № 4913 «Об установлении размера платы за содержание жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» утвержден размер платы за содержание жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма помещений государственного или муниципального жилищного фонда по типу благоустройства данного многоквартирного дома на 2016-2017 год в размере

21,19 руб./кв. м.

Организация и проведение открытого конкурса соответствует Порядку, основания для привлечения администрации к установленной ответственности при наличии вступившего в законную силу решения арбитражного суда Новосибирской области от 17.10.2017, отсутствуют.

Федеральный закон № 135-ФЗ определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения:

монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (статья 1 Федерального закона № 135-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Достаточным основанием для вывода о нарушении требований части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ является создание условий, возможность наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Закрепленные приведенной нормой запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Для квалификации действий (бездействия) в качестве нарушающих требования статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ обязательно установление фактических обстоятельств, подтверждающих последствия в виде ограничения конкуренции, создания определенных преимуществ и дискриминации на определенном товарном рынке, а также выявление причинной связи между принятым актом и (или) совершенными действиями и наступившими последствиями.

Согласно разъяснениям Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации, данным в пункте 8 постановления от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел, связанных с нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ, антимонопольный орган должен доказать, что оспариваемые акты органов власти, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из перечисленных в данной норме закона способов управления многоквартирным домом. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила).

В соответствии с п. 4 Правил конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования 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; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Статьей 161 ЖК РФ установлена обязанность органов местного самоуправления, проводить конкурс в установленных случаях. Порядок проведения конкурса урегулирован разделом VIII Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

На основании изложенного, полагаем, что по адресу: ул. Сухарная, 76/3, конкурс был отменен на законных основаниях, в соответствии с пунктом 39 Порядка, со статьей 161 ЖК РФ. Нарушений процедуры проведения конкурса допущено не было.

Протокол № 6 предоставлялся в УФАС по НСО ранее (вх. № 7795 от 15августа 2017).

Также 03.02.2017 все участники конкурса были уведомлены под роспись по указанным основаниям, с возможностью ознакомиться с представленными ООО «УК «Солнечный город» документами (Протокол № 6, договор управления МКД).

Заявления о предоставлении копии протокола № 6 в администрацию не поступало.

Компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений установлена в ч. 1 ст. 14 ЖК РФ, в соответствии с которой в обязанности администрации не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общих собраний собственников в многоквартирных домах.

По адресу: ул. Сухарная, 76/1, 76/2, полагаем, что организация и проведение открытого конкурса соответствует Порядку.

Перечень обязательных работ и услуг определен на основании постановления 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».

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса определены организатором конкурса дополнительной услугой: «вывоз снега с погрузкой», которая не учтена Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N491, но требует выполнения на основании Правил благоустройства территории города Новосибирска, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 27.09.2017 N469.

Данная услуга является комплексной, то есть выполняется комплекс работ, а именно: механизированное сдвигание снега, складирование, погрузка, вывоз. Данная услуга текущего содержания: комплекс действий (работ), направленных на создание комфортных условий проживания по объему работ, определенному фактом предыдущего периода (среднегодовая норма предыдущего периода), по качеству работ, подтверждаемому актом выполненных работ, подписанным собственниками помещений МКД, по периодичности - по мере необходимости (не возможно знать температурный режим наружного воздуха, насколько «заносная» дворовая территория МКД).

Дополнительная услуга: «вывоз снега с погрузкой» соответствует ГОСТу Р 56195-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами». Данная услуга установлена ГОСТом Р 56195-2014, согласно которому не каждый вид работ и услуг определяется всеми тремя показателями.

Участники конкурса правильно дали оценку дополнительным услугам по содержанию и ремонту МКД по указанным адресам, предоставив свои предложения по периодичности.

Из общих положений Порядка следует, что при организации и проведении открытого конкурса используется понятие «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.

Неточности о площади земельных участков, допущенные в технической характеристике объектов конкурса, не могут ограничивать конкуренцию.

Управляющая организация осуществляет свою деятельность по договору



управления, согласно перечню работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, в рамках утвержденного тарифа. За основу расчета тарифа берется уборочная площадь дворовой территории, а не земельный участок дворовой территории МКД.

По адресам: ул. Сухарная 76/1, 76/2, уборочная площадь меньше земельного участка в границах кадастра МКД.

Администрацией Центрального округа обеспечены для управляющих организаций, управляющих многоквартирными домами, равные возможности при заключении договоров на выполнение работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Приложением 4 к конкурсной документации предусмотрен график осмотра дворовых территорий МКД по ул. Сухарная, 76/1, 76/2.

Участники конкурса дают оценку не площади земельного участка, а оценку размера платы за содержание общего имущества МКД. Управляющей организации по договору управления МКД необходимо будет осуществлять управление домом, согласно установленному размеру платы, рассчитанному из уборочной площади - земельного участка, приведенного к асфальту 3 класса, а не из земельного участка дворовой территории МКД.

Согласно п.п.5 пункта 3 Порядка нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Арбитражным судом Новосибирской области от 17.10.2017 по делу № А45-15120/2017 не установлены нарушения, которые бы повлияли на результат торгов.

Апелляционным судом от 12.02.2018 решение арбитражного суда НСО оставлено без изменений.

Таким образом, юридически значимым фактом, влекущим наступление ответственности, является проведение либо не проведение в установленный законом срок конкурса по отбору управляющей организации органом местного самоуправления. В судебном порядке нарушение процедуры организации, или проведения конкурса, предусмотренными Правилами, не установлены.

На основании изложенного, полагаем, что в материалах дела отсутствуют, как доказательства нарушения прав собственников жилых помещений многоквартирных домов № 76/1, 76/2 по ул. Сухарная в г. Новосибирске, так и доказательства ограничения конкуренции, либо возможности наступления таких последствий.

**На момент вынесения настоящего заключения ФГКУ «Пограничное управление ФСБ РФ по НСО» представило следующие дополнения к заявлению.**

В настоящее время на балансе Пограничного управления Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Новосибирской области (далее ПУ ФСБ России по НСО) находятся жилые помещения (квартиры) в домах расположенных

по адресу г. Новосибирск, ул. Сухарная 76/1, 76/2, 76/3 из следующего расчета:

Сухарная 76/1 - 160 - и квартирный дом из них 106 квартир находятся на балансе ПУ ФСБ России по НСО, за ПУ ФСБ России по НСО зарегистрировано право оперативного управления на каждую квартиру в отдельности из указанных 106 квартир (66.25%).

Сухарная 76/2 - 153 - и квартирный дом из них 134 квартир находятся на балансе ПУ ФСБ России по НСО, за ПУ ФСБ России по НСО зарегистрировано право оперативного управления на каждую квартиру в отдельности из указанных 134 квартир (87.58%).

Сухарная 76/3 - 225 - и квартирный дом из них 31-а квартира находятся на балансе ПУ ФСБ России по НСО, за ПУ ФСБ России по НСО зарегистрировано право оперативного управления на каждую квартиру в отдельности из указанных 31-ой квартиры (13.77%).

Итого в совокупности по комплексу зданий по ул. Сухарная 76/1, 76/2, 76/3 по состоянию на 03.02.2017 и на данный момент более 50% жилых помещений.

На момент принятия решения представителем ФГКУ «Пограничное управление ФСБ РФ по НСО» заявлен довод о том, что Протокол общего собрания собственников МКД, расположенного по адресу Сухарная 76/3, на основании которого был отменен конкурс по выбору управляющей организации является сфальсифицированным (поддельным), и был изготовлен после отмены процедуры торгов.

Согласно п. 39 правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 - «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».

Решением Верховного Суда РФ от 10 августа 2009 г. ПГКПИ09-830, оставленным без изменения Определением Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 13 октября 2009 г. N КАС09-447, абзац первый пункта 39 настоящих Правил признан не действующим со дня вступления в законную силу названного решения. Таким образом, суды разъяснили, что открытый конкурс не должен проводиться лишь в случае, если в течение года до дня проведения конкурса общим решением собственников многоквартирного дома принято решение о выборе способа управления и это решение уже реализовано. То есть должна быть установлена совокупность этих фактов (1 - принятие решения и 2 - реализация в полном объеме этого решения) в противном случае оснований для отказа в проведении конкурса не имеется.

Согласно п. 1 ст. 46 ЖК РФ - «Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального

хозяйства».

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 г. 14 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» установлены правила оформления и порядок предоставления в органы исполнительной власти решений и протоколов общих собраний собственников.

Вместе с тем протокол общего собрания собственников дома по ул. Сухарная 76/3 в муниципальный орган не представлен, так как к указанному сроку решение еще не было принято, что подтверждается объяснениями должностных лиц Пограничного управления присутствующими на проведении открытого конкурса Анкудиновым В.К., Екимовым Д.Ю., Рыжих В.А.

Согласно объяснений указанных лиц, по письменному заявлению Анкудинова В.К. муниципальным органом были выданы копии документов, которые представила УК «Солнечный город» и на основании которых муниципальным органом принято решение об отказе в проведении открытого конкурса, а именно Реестр и проект договора. Копию протокола общего собрания собственников муниципальный орган не представил, сославшись на то, что он им не нужен для принятия решения по отмене проведения конкурса, так как реестр договоров служит основанием для принятия решения об отказе в проведении конкурса. На момент проведения открытого конкурса протокол общего собрания в муниципальном органе отсутствовал.

Более того 03.02 2017 года при принятии решения об отказе в проведении открытого конкурса присутствовали не только представители Пограничного управления но и совет дома по ул. Сухарная 76/3 в том числе Глухова Т.М., Волощенко В.В., Якушев Ю., которые заявили конкурсной комиссии, что решения собственники о выборе УК «Солнечный город» не приняли, и что протокола общего собрания не существует, так как на момент 03.02.2017 года еще даже голосование не окончено. Однако конкурсная комиссия проигнорировала заявление совета дома. На просьбу Глуховой Т.М. о предоставлении для обозрения протокола общего собрания МКД по адресу Сухарная 67/3 конкурсная комиссия ответила отказом, сославшись на представленный директором УК «Солнечный город» реестр собственников, заключивших договор с УК «Солнечный город».

03.02.2017 года муниципальный орган (организатор конкурса) ни представителям Пограничного управления ФСБ России по Новосибирской области (как собственнику жилых помещений и как стороне договора управления), ни совету дома в отношении которого принято было решение не смог представить протокол общего собрания собственников, вместо это представило копию реестра и проект договора управления, которые предоставил директор УК «Солнечный город».

Таким образом, муниципальный орган без наличия протокола общего собрания собственников из которого бы следовало, что общим собранием собственников помещений МКД большинством голосов (более 51%) принято решение об управлении многоквартирным домом Управляющей Компанией «Солнечный город»

не вправе был принимать решение об отказе в проведении конкурса.

Как стало известно 27.10.2017 года с момента поступления в Пограничное управление заочного решения Ленинского районного суда г. Новосибирска от 14 августа 2017 года по делу № 2-4148/2017 по заявлению одного из собственников жилого помещения Волощенко В.В., решение общего собрания собственников МКД по адресу г. Новосибирск, ул. Сухарная, д. 76/3, оформленное протоколом № 6 от 16.01.2017 года - признано недействительным.

Об отсутствии протокола общего собрания собственников по выбору ООО УК «Солнечный город» так же свидетельствует информации о таком решении на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), так как в соответствии с Постановлением правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 и приказа Министерства регионального развития РФ от 02.04.2013 года № 124 - решения собственников МКД о выборе способа управления размещаются на указанном сайте.

Таким образом, нарушение п. 39 правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 без наличия протокола общего собрания собственников помещений в МКД, муниципальным органом принято решение об отказе в проведении открытого конкурса привело к ограничению конкуренции, так как остальные участники открытого конкурса в итоге были лишены права участия в открытом конкурсе.

При этом учитывая, что представители собственников (совет дома) и представители пограничного управления ФСБ России по НСО (как балансодержатель части жилых помещений и лицо, осуществляющее распоряжение жилым фондом дома по адресу ул. Сухарная 67/3) при проведении открытого конкурса заявляли, что решение о выборе ООО УК «Солнечный город» в качестве управляющей компании общим собранием собственников не принималось. А именно это были от совета дома - Глухова Т.М., Волощенко В.В., Якушев Ю.А., от ПУ ФСБ России по Новосибирской области это Рыжих В.А., Анкудинов В.К., Екимов Д.Ю., а так же учитывая, что согласно п. 81 и 75 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75, при равных условиях победителем конкурса признается лицо подавшее заявку первым (заявка УК «Солнечный город» значится под номером 4) и таким образом, при равных условиях УК «Солнечный город» не смогло бы стать победителем по итогам открытого конкурса - усматривается явное лоббирование со стороны муниципального органа интересов ООО УК «Солнечный город»

При этом так же следует отметить, что ранее (в декабре 2013 года ООО УК «Солнечный город» так же была признана победителем открытого конкурса на управления домами по ул. Сухарная 76/1, 76/2, 76/3, сделав огромный демпинг, а именно предложив дополнительные услуги на сумму 627 миллионов рублей. Однако муниципальным органов этому факту не была дана надлежащая оценка.

При организации открытого конкурса муниципальным органом были допущены следующие нарушения:

Неправильное описание предмета закупки, а именно: - номера и площади

земельных участков не соответствуют данным кадастрового учета - \_\_\_\_\_

<b>Расположение земельного участка</b>	<b>В редакции муниципального органа</b>	<b>В действительности, согласно данным кадастрового учета</b>
Сухарная 76/1	54:35:032155:26 / 5006,0 КВ.М	54:35:032155:32 / 3854,0 КВ.М
Сухарная 76/2	54:35:032155:26 / 4970,0 КВ.М	54:35:032155:518 / 4717,0 КВ.М.

Таким образом, конкурсная документация составлена с нарушением требований подп.е) п.2 и п.3 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, согласно которых должны использоваться сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В состав МКД домов не включены:

Площадка для отдыха взрослого населения, детская площадка, Хозяйственная площадка (при этом в подготовленном муниципальным органом паспорте благоустройства дворовой территории эти объекты обозначены), ограждение, система видеонаблюдения.

Проект договора управления как часть конкурсной документации не содержит положения п. 43 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 об обеспечении исполнения обязательств перед собственниками помещений в МКД. Что в свою очередь так же не дает участнику конкурса четкого понятия необходимо ли ему будет осуществлять обеспечение исполнения обязательств или в данном случае этого от него требуется, если да то как и в каком объеме, а так же нарушает права собственника как стороны договора требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств за счет обеспечения исполнения обязательств и требовать его ежемесячное пополнение со стороны Управляющей компании.

При этом следует отметить, что положения п. 43 указанных Правил являются существенными условиями договора управления, так как напрямую Законом указаны в качестве существенных условий договора.

Согласно ст. 432 ГК РФ -

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Указанное нарушение муниципальным органом правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом делает договор управления не соответствующим требованиям Закона, что в свою очередь в силу ст. 168 ГК РФ влечет недействительность договора и как следствие этого отсутствие каких либо правовых последствий, за исключением последствий, связанных с недействительностью.

Данное нарушение так же ограничивает конкуренцию, так как добросовестные управляющие организации изучив в составе конкурсной документации договор управления МКД, который не соответствует требованиям закона не будут подавать заявку на участие в конкурсе на указанных условиях, что в свою очередь негативно сказывается на добросовестной конкуренции рынка управления МКД.

3. В нарушение требований подп. 4.1 п. 41 Порядка (постановление правительства № 75), муниципальным органом (организатором конкурса) не был установлен Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, в части объема, количества и периодичности каждой дополнительной услуги и работы.

При этом участникам конкурса организатором конкурса была предложена в качестве дополнительной услуги - услуга по вывозу снега.

Однако в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 очистка придомовой территории от снега и наледи входит в перечень основных услуг, а не дополнительных. При этом понятие уборка снега охватывает и вывоз снега, так как понятие отчистка говорит о том, что снега не должно быть на придомовой территории, при этом так же следует учесть, что складирование снега на придомовой территории не допускается.

Таким образом, очистка придомовой территории от снега включает его вывоз с придомовой территории, отсюда следует, что разделение очистки территории на уборку и вывоз снега неправомерно, а значит включение уборки и вывоза снега в качестве дополнительной услуги противоречит постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290.

Данное нарушение так же свидетельствует о нарушении Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Таким образом, указанные нарушения свидетельствуют: о неправильном описании предмета закупки, так как конкурсная документация содержит недостоверные сведения:

- о предмете торгов;
- о неправильном определении цены договора управления так как недостоверно указан перечень состава МКД и площади земельного участка;
- о бездействии муниципального органа (организатора конкурса) по утверждению дополнительных работ и услуг не соответствующих требованиям Закона;

- об утверждении конкурсной документации, содержащей недостоверные сведения;

Учитывая обязательность заключение договора по результатам конкурса - фактическое понуждение собственников к заключению недействительного (не соответствующего требованиям Закона) и кабального для жильцов договора управления.

Указанные выше нарушения каждое в отдельности и в своей совокупности неизбежно приводят к ограничению добросовестной и здоровой конкуренции на рынке управления МКД.

Рассмотрев материалы дела, доводы лиц, участвующих в деле, Комиссией Новосибирского УФАС России установлено следующее.

29.12.2016 г. администрацией Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении торгов право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Новосибирск, Заельцовский район, ул. Сухарная, 76/1, 76/2, 76/3.

03.02.2017 г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> было размещено уведомление об отказе от проведения данного конкурса.

Согласно вышеуказанному уведомлению, причиной отказа от проведения процедуры торгов послужил выбор собственниками помещений, расположенных по адресу: Сухарная, д. 76/3 (т.е., то обстоятельство, что все три дома, выставленные на торги, были объединены в один лот, не позволило продолжить процедуру проведения торгов в случае выбытия части лота (дом № 76/3)).

Давая оценку вышеуказанным доводам, следует исходить из того обстоятельства, что в соответствии с ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

Согласно п. 13 ст. 161 ЖК РФ, в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не

позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что часть жилых помещения многоквартирных домов, расположенных по адресам: ул. Сухарная, 76/1, лот № 1, ул. Сухарная, 76/2, ул. Сухарная 76/3 в г. Новосибирске принадлежит на праве собственности ФГКУ «Пограничное управление Федеральной службы безопасности РФ по НСО», так же как и земельные участки, на которых расположены данные многоквартирные дома (кадастровый паспорт <...> /15-294727 от 15.09.2015г.; кадастровый паспорт <...> /14-401403 от 17.12.2014г.; кадастровый паспорт <...> /14-401401 от 17.12.2014г.). А именно: ул. Сухарная, 76/1-66,25%; ул. Сухарная, 76/2-87,58%; ул. Сухарная 76/3- 13,77%.

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России при вынесении настоящего решения исключает из оснований для квалификации действий администрации Центрального округа по Железнодорожному, Завельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска по отмене вышеуказанных торгов как нарушение ч. 1 ст. 15. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» то обстоятельство, при котором способ отбора управляющей организации для управления МКД, расположенном по адресу: ул. Сухарная 76/3 должен быть выбран только по результатам торгов.

Вместе с тем, Комиссия Новосибирского УФАС России принимает во внимание тот факт, что 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** (п. 39 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»).

Согласно ч. 3 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 46 Жилищного Кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с **требованиями**, установленными федеральным органом.

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу о том, что надлежащим основанием для отмены вышеуказанных торгов мог являться факт наличия у организатора торгов на момент принятия такого решения (03.02.2017г.) Протокола общего собрания собственников МКД, расположенного по адресу: ул. Сухарная, 76/3 о выборе способа управления данным домом.

На момент рассмотрения дела ответчиком представлена копия предмета, именуемого как журнал регистрации заявок, содержащая запись о поступлении вышеуказанного Протокола общего собрания собственников МКД, расположенного по адресу: ул. Сухарная, 76/3 о выборе способа управления



данным домом.

Комиссия Новосибирского УФАС России не принимает во внимание указанный предмет в качестве надлежащего подтверждения направления и получения Протокола по следующим основаниям.

Представленная в материалы дела копия предмета (а также оригинал на обозрение Комиссии) является ученической тетрадью, страницы которой не сшиты в установленном порядке, не пронумерованы. На момент рассмотрения дела представитель ответчика пояснил, что указанный предмет не является официальным документом в системе документооборота администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска.

Структура лицевых страниц указанного предмета имеет помарки, исправления. Порядковые номера поступивших документов записаны с нарушением хронологической последовательности.

Так, запись, поименованная порядковым номером 4 имеет отметку о записи 25.01.2017г.; запись, поименованная порядковым номером 5 (Протокол общего собрания собственников МКД, расположенного по адресу: ул. Сухарная, 76/3 о выборе способа управления данным домом) имеет отметку о записи 02.02.2017г.; запись, поименованная порядковым номером 6 имеет отметку о записи 27.01.2017г.

Таким образом, основания для отмены конкурса не установлены. На момент принятия решения в материалах дела отсутствуют сведения о способе выбора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Сухарная, 76/3.

В письме от 19.01.2017 N ИА/2401/17 «О применении антимонопольного законодательства в сфере ЖКХ и обязанности органа местного самоуправления проводить торги по выбору управляющей организации в случае, предусмотренном частью 2 статьи 163 ЖК РФ», ФАС России также указывает на то, что Жилищным Кодексом РФ для случаев, в которых собственники помещений в многоквартирном доме не могут самостоятельно выбрать способ управления таким многоквартирным домом, а именно в силу наличия менее 50% голосов, с целью соблюдения прав собственников установлен особый порядок выбора управляющей организации, с использованием публичных процедур, обеспечивающий равный доступ на рынок управления многоквартирными домами всех заинтересованных хозяйствующих субъектов с соблюдением принципов состязательности и публичности.

Суды (см. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.05.2016 N Ф05-5150/2016 по делу N А40-102529/15) делают вывод о том, что системный анализ вышеуказанных норм жилищного законодательства свидетельствует о том, что в случае, когда собственники помещений не обладают квалифицирующим большинством, выбор способа управления многоквартирным домом, производящийся с участием публичного собственника, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.

В случае, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее

состоятельность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, может влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Данный вывод ФАС России подтверждается, в том числе, следующими судебными актами: Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.05.2013 по делу N А28-4213/2012, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.07.2016 N Ф02-3403/2016 по делу N А78-9711/2015, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.10.2015 N Ф03-4585/2015 по делу N А73-15305/2014, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.09.2015 N Ф07-6440/2015 по делу N А56-60300/2014.

Таким образом, исходя из совокупного толкования вышеприведенных норм права следует, что способ выбора управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенным по адресу: адресу: Сухарная, д. 76/3 был отменён неправомерно.

В данных действиях (бездействии) администрации Центрального округа Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска усматривается состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ (нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 настоящей статьи и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 настоящего Кодекса).

11.04.2017г на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении торгов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Новосибирск, Заельцовский район, ул. Сухарная, 76/1, 76/2 (№ извещения 110417/2953680/01, лот № 1, 2).

Согласно вышеуказанному извещению, дата начала подачи заявок: 11.04.2017 г. Дата окончания подачи заявок: 19.05.2017 г.

В соответствии с протоколами № 3 от 26.05.2017г., победителем торгов по обоим лотам (ул. Сухарная, 76/1, 76/2) признано ООО УК «Солнечный город».

Давая оценку проведенной процедуре торгов, необходимо исходить из следующих обстоятельств.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден 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».

В соответствии с пп. 4 п. 41-41.1 вышеуказанного Порядка, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя (помимо

прочего):

- 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 N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг;

- 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.

Конкурсной документацией утвержден следующий перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома:

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
	Проверка исправности, работоспособности, регулировка, техническое обслуживание оборудования систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения, при необходимости восстановление их работоспособности, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней

<p>Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов здания</p>	<p>канализации, канализационных вытяжек, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов, промывка систем водоснабжения и централизованной системы теплоснабжения, гидравлические испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, проведение пробных пусконаладочных работ, удаление воздуха из системы отопления, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения электрооборудования, проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки, осмотр, проверка и контроль технического состояния конструктивных элементов здания, при необходимости проведение восстановительных работ; очистка кровли от скопления снега и наледи и т. д. в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290</p>
<p>Аварийное обслуживание</p>	<p>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, энергообеспечения, выполнение заявок населения на общем имуществе дома</p>
<p>Санитарное содержание помещений, входящих в состав общего имущества дома</p>	
<p>сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, пандусов, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин</p>	<p>подметание: нижние три этажа - 5 раз в неделю, выше третьего этажа - 3 раза в неделю; мытье - 2 раза в месяц; влажная уборка стен и обметание пыли с потолков - 1 раз в год; мытье полов кабин лифтов - 5 раз в неделю, влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта - 2 раза в месяц</p>
<p>влажная протирка подоконников, перил лестниц, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств</p>	<p>дверные коробки, полотна дверей, доводчики, дверные ручки, перила лестниц, почтовые ящики, шкафы для электросчетчиков слаботочных устройств - 1 раз в год, подоконники - 2 раза в год</p>
<p>мытьё окон</p>	<p>2 раза в год</p>
<p>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома</p>	
<p><i>холодный период</i></p>	
<p>очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание</p>	<p>асфальт 1 и 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 3 класса - 2 раза в сутки</p>

территории свободной от снежного покрова)	
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	сдвигание снега - 2 раза в сутки, очистка придомовой территории от снега и льда - незамедлительно при наличии колеиности свыше 5 см
очистка участков территории от наледи и льда	механизированная уборка - 6 раз в холодный период; посыпка песком - во время гололеда
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в неделю
уборка контейнерной площадки, расположенной на территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	очистка урн - 1 раз в сутки; промывка урн - по мере необходимости (1 раз в месяц)
<i>теплый период</i>	
очистка приямков	1 раз в месяц
подметание и уборка придомовой территории	в дни без осадков или с осадками до 2 см.: асфальт 3 класса - 2 раза в сутки, асфальт 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток; в дни с осадками более 2 см: 50% асфальта 2 и 3 класса - 1 раз в сутки, 50% асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток
уборка и выкашивание газонов	уборка газонов - 1 раз в двое суток, выкашивание - по мере необходимости
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
уборка контейнерной площадки, расположенной на территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	очистка урн - 1 раз в сутки; промывка урн - по мере необходимости (1 раз в месяц)
Вывоз твердых бытовых отходов	незамедлительно при накоплении более 2,5 куб.м.

Дератизация, дезинсекция	дератизация - 1 раз в квартал, дезинсекция - 1 раз в квартал
Обслуживание лифтов	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифтов, проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов, проведение аварийного обслуживания и технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования, согласно договору со специализированной организацией
Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (тепловая энергия, горячее и холодное водоснабжение)	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание - ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией
Обслуживание противопожарной автоматики	Осмотры и обеспечение работоспособности - ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией

Вместе с тем, согласно ч. 1.2 ст. 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 РФ. Так, Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме установлен Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.02.2017) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме").

Обязательные работы и услуги, установленные организатором конкурса поименованы в вышеуказанном Перечне, установленном Правительством РФ.

В нарушение п. 41.1 Порядка организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утвержден 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»), организатором конкурса не был установлен 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.

Так, Приложениями № 2 к конкурсной документации (по обоим лотам) установлены общие суммы оказания дополнительных услуг (ул. Сухарная, 76/1 -150 592,46 руб., ул. Сухарная, 76/2- 141 059, 95 руб.).

Конкретный перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (по обоим лотам) не установлен ни извещением о проведении торгов, ни документацией (по обоим лотам).

Давая оценку доводам ответчика о том, что Организатором конкурса, в соответствии с требованиями п.п. 4 п. 41-41.1 Порядка, утвержденной конкурсной

документацией наряду с обязательным перечнем работ и услуг, был утвержден дополнительный перечень работ и услуг (п. 6 в извещении (п.6), а также в конкурсной документации (приложение 2, п. 13, п.п. 13.1)- вывоз снега с погрузкой, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Конкурсной документацией утвержден перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, состоящий из 13 пунктов.

Пункт 13 вышеуказанного перечня действительно содержит в себе графу «дополнительные услуги». П.п. 13.1 содержит указание на такую услугу как «вывоз снега с погрузкой», при этом нормами документации определена только годовая плата данной услуги и стоимость на 1 кв. метр по каждому из лотов.

Однако, в соответствии с п.п. 4 (1) п. 41 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

Таким образом, при установлении дополнительной работы или услуги организатор торгов обязан определить:

- объем работ;
- качество работ;
- периодичность работ.

Требования к периодичности и качеству работ по вывозу снега конкурсной документацией не установлены.

Доводы заявителя о несоответствии кадастровых адресов земельных участков фактическому размеру также находят свое подтверждение. Так, согласно кадастровому паспорту № 54/201/14-401403 от 17.12.2014г., площадь земельного участка - ул. Сухарная, 76/2 4717 +/- 7 кв. м. (согласно конкурсной документации- 4970 кв.м).

Согласно кадастровому паспорту № 54/201/15-294727 от 15.09.2015г., площадь земельного участка - ул. Сухарная, 76/1 составляет 3854 +/- 14 кв. м. (согласно конкурсной документации- 5006 кв.м).

Таким образом, при проведении торгов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Новосибирск, Заельцовский район, ул. Сухарная, 76/1, 76/2 (№ извещения 110417/2953680/01) был нарушен Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Нарушение выразилось в бездействии по утверждению перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (по обоим лотам), а также утверждении конкурсной документации, содержащей недостоверные

сведения о предмете торгов (площадь земельного участка). Участники торгов принимают решение о целесообразности участия в конкурсе в том числе исходя из описания предмета закупки. Предоставление недостоверных сведений о предмете торгов может негативно сказаться на количестве участников конкурса и, как следствие, на состоянии конкуренции при проведении таких торгов.

Несоблюдение установленных федеральным законодательством Порядка, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 условий проведения обязательных торгов неизбежно ограничивает круг потенциальных участников конкурсной процедуры, так как добросовестные участники торгов не имеют возможность ознакомиться с конкретным перечнем дополнительных работ и услуг, которые они смогут выполнять в процессе управления и содержания многоквартирных домов.

Таким образом, проведение процедуры торгов в нарушение установленного порядка и правил не только ограничивает конкуренцию, но и негативно влияет на эффективное функционирование товарного рынка услуг по управлению многоквартирными домами, так как создается угроза наступления таких неблагоприятных последствий, когда победитель торгов может быть выбран неправомерно (в нарушение действующего порядка проведения торгов).

Согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, отмена открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу ул. Сухарная, 76/3, а также включение в конкурсную документацию по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу ул. Сухарная, 76/1, ул. Сухарная, 76/2 не соответствующих законодательству Российской Федерации дополнительных услуг о вывозе снега и недостоверных данных о площади земельных участков нарушает ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьей 39, частями 1-3 статьи 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска (ИНН/КПП 5407482950/ 540701001, ОГРН 1135476014739 , ул. Ленина, 57, г. Новосибирск,



- 630004) нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Основания для прекращения рассмотрения дела, указанные в ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют.
  3. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи администрации Центрального округа по Железнодорожному, Завельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска (ИНН/КПП 5407482950/ 540701001, ОГРН 1135476014739 , ул. Ленина, 57, г. Новосибирск, 630004) предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.
  4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Новосибирского УФАС России для принятия решения о возбуждении производства по делу об административном правонарушении.
  5. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.