

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

Председатель комиссии: Ячменева О.И. – заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти;

Члены комиссии: Савинкова О.Л. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти;

Тюфанова Е.А. – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Эксплуатационная организация» на действия организатора торгов – комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 12, расположенным по ул. 40 лет Победы г. Волжский, Волгоградская область (лот № 3, по извещению № 300517/6312440/01, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru), УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее - Волгоградское УФАС России) 04.07.2017 (вх. № 6219) поступила жалоба ООО «Эксплуатационная организация» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области (далее КЖД Волжского) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом № 12, расположенным по ул. 40 лет Победы г. Волжский, Волгоградская область (далее – Конкурс).

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

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 03-8/4184 от 05.07.2017) направлено 05 июля 2017 г. в КЖД Волжского по электронной почте, Заявитель проинформирован заказным письмом с уведомлением.

Рассмотрение жалобы состоялось 11 июля 2017 года в 14 часов 45 минут и после объявленного перерыва - 12.07.2017 в 16 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Аверина Н.В. – представитель КЖД Волжского по доверенности от 16.06.2017 исх. № 15/2-д, Сухарев Д.В. - представитель ООО «Эксплуатационная организация» по доверенности от 23.03.2017 (до перерыва), Сополев А.Г. - представитель ООО «Эксплуатационная организация» по доверенности от 23.03.2017.

Конкурсная документация по отбору управляющей организации для

управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Горького, д.16, ул. Коммунистическая, 8, ул. 40 лет Победы, утверждена заместителем председателя КЖД Волжского Хоменко В.М., опубликована 30.05.2017 на сайте www.torgi.gov.ru (далее – Конкурсная документация). Извещение о проведении открытого конкурса опубликовано 30.05.2017 на сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 300517/6312440/01 (далее – Извещение).

Обжалуемые действия: не соблюдение норм п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила № 75) по отказу от проведения конкурса.

Представитель КЖД Волжского на заседании Комиссии представил запрошенные документы, просит признать жалобу необоснованной.

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

1. Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусмотрено, что 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.

В соответствии с частью 4 статьи 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. 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 пункту 39 Правил № 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.

Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац 1 пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Учитывая изложенное, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться только при условии, что собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления своим 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 (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Таким образом, нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом и для отказа от проведения конкурса достаточно уведомления организатора конкурса о выбранном способе управления и его реализации.

Общим собранием собственников помещений, проведенным в форме очно - заочного голосования, приняты решения, в том числе: об управлении управляющей организацией в качестве способа управления

многоквартирным домом, о выборе управляющей организации - ООО «Эксплуатационная организация», что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений в жилом доме № 12 по ул. 40 лет Победы г. Волжский Волгоградской области от 03.07.2017. Данный протокол на момент проведения открытого конкурса и рассмотрения настоящего дела не оспорен.

ООО «Эксплуатационная организация» письмом № 002 от 03.07.2017 уведомила КЖД Волжского о выборе собственниками многоквартирного дома № 12 по ул. 40 лет Победы г. Волжский Волгоградской области о выборе способа управления многоквартирным домом, выборе управляющей организации и реализации своего решения о выборе способа управления этим домом (вх. от 03.07.2017). В приложении к письму приложены надлежащим образом заверенные копии протокола общего собрания собственников помещений от 03.07.2017, договора управления многоквартирным домом и реестр собственников помещений, заключивших договор управления данным домом.

В соответствии с п. 13 Извещения место, дата и время проведения Конкурса: Волгоградская область, г. Волжский, ул. XIX Партсъезда, д. 30, каб. 24, в 10 час 00 минут 04 июля 2017 года.

Таким образом, в КЖД Волжского документы о выборе способа управления многоквартирным домом № 12 по ул. 40 лет Победы г. Волжский Волгоградской области, выборе управляющей организации и реализации решения о выборе способа управления этим домом от ООО «Эксплуатационная организация» поступили 03.07.2017, то есть до даты проведения конкурса (04.07.2017).

Довод представителя КЖД Волжского о том, что протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации от 03.07.2017. ООО «УК «Дом – Сервис» признано единственным участником конкурса, а документы от ООО «Эксплуатационная организация» поступили позже этого срока, то договор надлежит заключить с ООО «УК «Дом – Сервис» в порядке, установленном п. 71 Правил № 75, не может быть принят Комиссией по рассмотрению дела по следующим основаниям.

Согласно ст. 44 и ч. 1 ст. 162 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

В соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В силу ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

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 (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ). ЖК РФ в ч. 9 ст. 161 предусмотрено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Таким образом, по смыслу вышеуказанных норм жилищного законодательства выбор способа управления многоквартирным домом и управляющей организации является приоритетным правом собственником помещений в многоквартирном доме.

Исходя из вышеизложенного, КЖД Волжского 03.07.2017, то есть до дня проведения конкурса был уведомлен ООО «Эксплуатационная организация» о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации выбранного в указанном доме способа управления.

Исходя из п. 39 Правил № 75 организатор конкурса после получения уведомления о выборе способа управления и реализации выбранного способа прекращает все действия по проведению конкурса и уведомляет об отказе от проведения конкурса в письменной форме всех претендентов и участников конкурса.

Решение об отказе от проведения конкурса КЖД Волжского не принималось, на официальном сайте не размещалось, участникам и претендентам не направлялось.

Таким образом, довод Заявителя о не соблюдении КЖД Волжского требования п. 39 Правил № 75 по отказу от проведения конкурса обоснован.

2. Согласно п.п. 3 п. 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии п. 1 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать в себя акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

Приложением № 1 к Правилам предусмотрено отражение в акте общих сведений о многоквартирном доме, в том числе, площадь помещений общего

пользования; уборочная площадь лестниц; уборочная площадь общих коридоров; уборочная площадь других помещений общего пользования; площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно п.п. 16 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

Согласно п. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

Пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 установлено, что в состав общего имущества включаются, в том числе помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме; земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Как усматривается в материалах дела, в приложении № 1 к Извещению отсутствуют обязательные для размещения сведения о площади помещений общего пользования, о серии, типе постройки, о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества. Так же указанная информация отсутствует в приложении № 3 к Конкурсной документации и приложении № 1 к Договору управления многоквартирным домом. Кроме того, в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 1 к Конкурсной документации) не указана обязательная для размещения информация об уборочной площади лестниц, уборочной площади общих коридоров, уборочной площади других помещений общего пользования.

Таким образом, КЖД Волжского нарушены п.п. 3 п. 38, п.п. 1, 16 п. 41 Правил № 75, в части не полного представлений всех необходимых сведений о многоквартирном доме.

3. Согласно п.п. 5 п. 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

В соответствии с п.п. 4 п. 41 Правил № 75 в состав конкурсной документации

входит, в том числе, 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 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень), 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.

Исходя из смысла представленных норм, организатор открытого конкурса наделен полномочиями самостоятельно определять расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг в зависимости от параметров многоквартирного дома и устанавливать перечень обязательных работ и услуг, из числа, указанных в Минимальном перечне.

В перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 3 к конкурсной документации) включены работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (пункт 19) и работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (пункт 20). При этом в акте о состоянии общего имущества (приложение № 1 к конкурсной документации) отсутствуют сведения о площади помещений общего пользования и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан КЖД Волжского в нарушение требований п.п. 5 п. 38, п.п. 4 п. 41 Правил № 75.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [п. 3.1 ч. 1 ст. 23](#) настоящего Федерального закона.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Эксплуатационная организация» обоснованной.
2. Признать организатора торгов - комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области нарушившим п.п. 3, 5 п. 38, п. 39, п.п. 1, 4, 16 п. 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
3. Выдать обязательное для исполнения предписание комитету по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 12 по ул. 40 лет Победы г. Волжский Волгоградской области (извещение № 300517/6312440/01, лот № 3) в соответствии с требованиями пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»; отменить протокол № 300517/6312440/01 от 30.06.2017, протокол № 300517/6312440/01 от 03.07.2017.

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