

## РЕШЕНИЕ

по жалобе №15-01-18.1-03/481

24. июня 2015г.

Волгоград

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

Председателя комиссии: **Ячменева О.И.** – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

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

**Тибилова Э.А.** – государственный инспектор отдела контроля органов власти

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Эксплуатационная служба» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Маршала Василевского, 2, 4, 6 (лот №1). Извещение №180515/4386041/01 размещено на сайте: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

### УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 17 июня 2015 года поступила жалоба ООО «Эксплуатационная служба» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Маршала Василевского, 2, 4, 6 (далее - открытый конкурс).

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

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№03-8/4229 от 18.06.2015) направлено Заявителю 18 июня 2015г. по электронной почте: [is3814@mail.ru](mailto:is3814@mail.ru) и организатору торгов 18 июня 2015г. по электронной почте: [radm08@volgadmin.ru](mailto:radm08@volgadmin.ru)

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 24 июня 2015 г. в 10 ч. 30 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Грищенко А.Х. – представитель Администрации Советского района Волгограда по доверенности №01-53/18 от 05.05.2015; Сухарев Д.В. – представитель ООО «Эксплуатационная служба» по

доверенности от 01.01.2015.

Торги – открытый конкурс лот №1- по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Маршала Василевского, 2, 4, 6 (лот №1) (далее – открытый конкурс).

Организатором открытого является Администрация Советского района Волгограда (далее – организатор торгов).

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. им. Маршала Василевского, 2, 4, 6 установлены Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Правила проведения конкурса, Правила №75).

Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района Волгограда утверждена Главой администрации Советского района Волгограда Гребенниковым А.Н. (далее – конкурсная документация).

Извещение №180515/4386041/01 о проведении торгов размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). В указанном извещении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в валюте лота №1 составляет 378 494, 14 руб. для всех многоквартирных домов, являющихся объектами данного конкурса.

В составе конкурсной документации, в числе прочего, имеются проекты договоров управления многоквартирными домами по ул. им. Маршала Василевского, 2, 4, 6; также Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Обжалуемые действия организатора торгов – не соответствие извещения №180515/4386041/01 и конкурсной документации Правилам №75.

Представитель заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: в составе конкурсной документации отсутствует проект договора управления по каждому многоквартирному дому лота №1, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ с указанием состава общего имущества многоквартирного дома; во 2 разделе Актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса - техническое состояние многоквартирного дома в графе 10 «внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг» отражено, что горячее водоснабжение является централизованным, однако в домах по ул. им. Маршала Василевского, 2, 4, 6 оно отсутствует, а приготовление горячей воды обеспечивается работой ИТП, которые не вошли и не поименованы в составе общего имущества. По мнению заявителя, не включение данного оборудования (индивидуальный тепловой пункт) в Акт о состоянии общего имущества повлекло установление размера платы за

содержание и ремонт жилого помещения без учета обязательных работ по обслуживанию и содержанию и аварийно-диспетчерскому обеспечению данного инженерного оборудования, необходимых для надлежащего содержания общего имущества. Считает, что организатором конкурса в извещении №180515/4386041/01 неверно указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. Просит признать жалобу обоснованной.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что, организатор торгов разрабатывал конкурсную документацию на основании имеющихся документов. Просит признать жалобу необоснованной, полагает, что допущенные недочеты при организации торгов являются не существенными.

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

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Организатором конкурса является Администрация Советского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007г. №2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждении мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Согласно п. 2.3.6 Положения об Администрации Советского района Волгограда, утв. Решением Волгоградской городской Думы от 24 декабря 2010 г. N 40/1252 к полномочиям Администрации относится: организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1. Согласно п.п.5 п.38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса, в том числе, 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.

Понятие «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» содержится в п.2 Правил №75, согласно которому это 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.

В Извещении №180515/4386041/01, размещенном на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в валюте лота №1 составляет 378 494,14 руб. для всех многоквартирных домов, являющихся объектами данного конкурса, что не может соответствовать размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушен п.п. 5 п.38 Правил при указании размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный не из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

2. 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 [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно [пункту 1 части 3 статьи 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.

[Подпунктом "а" пункта 1 Правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491) предусмотрено, что в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме.

[Пунктом 2](#) Правил N 491 установлено, что в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Таким образом, действующим законодательством прямо определено, что состав общего имущества должен быть отражен в договоре управления многоквартирным домом.

Как усматривается в материалах дела, в тексте проектов договоров управления многоквартирными домами (приложение), являющимися объектами открытого конкурса отсутствует состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление.

В связи с этим довод заявителя о несоответствии конкурсной документации, в части договоров управления, требованиям [пункта 1 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ и [подпункта "а" пункта 1](#) и [пункта 2](#) Правил N 491 являются правомерным.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушен п.п. 16 п. 41 Правил №75.

3. Исходя из п.п. 1 п. 41 Правил №75 следует, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: акт по форме согласно приложению №1.

В соответствии с [подпунктом 4 пункта 41](#) Правил №75 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.

Исходя из пояснений заявителя и представленных им документов, следует, что в многоквартирных домах по ул. им. Маршала Василевского, 2, 4, 6, г. Волгоград отсутствует централизованное горячее водоснабжение, приготовление горячей воды осуществляется с использованием индивидуального теплового пункта, являющегося общим имуществом собственников помещений и расположенного в

многоквартирном доме.

Также из пояснений представителей организатора торгов следует, что перечень обязательных работ и услуг установлен без учета документации, в которой содержится информация о благоустройстве, конструктивных и технических параметрах многоквартирных домов №№ 2, 4, 6 по ул. им. Маршала Василевского г. Волгоград. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений вышеназванных многоквартирных домов содержат информацию о наличии в домах централизованного горячего водоснабжения.

Комиссия, проанализировав конкурсную документацию, а именно: перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса и представленную техническую документацию приходит к выводу о том, что организатор конкурса при формировании данного перечня не учел конструктивные и технические параметры многоквартирных домов: №№ 2, 4, 6 по ул. им. Маршала Василевского, г. Волгоград, вследствие чего размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором торгов не обоснован.

Кроме того, в Актах о состоянии общего имущества собственников помещений вышеназванных многоквартирных домов отсутствует обязательная информация, предусмотренная п.п. 1 п. 41 Правил №75, а именно: серия <...> тип постройки; степень износа по данным государственного технического учета; степень фактического износа; год последнего капитального ремонта; кадастровый номер земельного участка.

Таким образом, организатором торгов - Администрацией Советского района не соблюдены подпункт 1 пункта 41 и [подпункт 4 пункта 41](#) Правил №75.

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

Согласно п.п. 4 (1) п.38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил;

Согласно п.п. 4(1) п.41 Правил №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Исходя из буквального толкования указанных норм организатор конкурса самостоятельно определяет перечень дополнительных работ и услуг и самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

В представленной конкурсной документации отсутствует перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса.

Комиссия не рассматривает в качестве доказательств наличия в Конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг, представленное Администрацией информационное письмо от 03.06.2015 (исх.№1830) «О внесении изменений в п. 25.3 Приложения к конкурсной документации №2: Мытье окон (2 раза в год +1 доп. работы)», в связи с тем, что указанное письмо подписано не организатором торгов – Администрацией Советского района Волгограда, а директором МБУ «ЖКХ Советского района г. Волгограда».

Таким образом, организатор торгов – Администрация Советского района не включил в конкурсную документацию перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, чем нарушил п.п. 4(1) п.41 Правил №75,

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 [пунктом 3.1 части 1 статьи 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 служба» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления

многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Маршала Василевского, 2, 4, 6 (лот №1), обоснованной.

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Маршала Василевского, 2, 4, 6 (лот №1), п.п. 5 п. 38, п.п. 1, 4, 4(1), 16 п. 41 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

3. Выдать организатору торгов – Администрации Советского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района (извещение №180515/4386041/01, лот №1): внести изменения в извещение о проведении открытого конкурса и в конкурсную документацию посредством приведения их в соответствие с требованиями п.п. 5 п. 38, п.п. 1, 4, 4(1), 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 N 75.

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