

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/827

22 октября 2015 г.

г. Волгоград

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:

Председателя комиссии: Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля

органов власти;

Членов комиссии: Савинкова О.А. – старший 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 «Управляющая компания «ЖЭУ-43» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (лоты № 1, 6, 7). Извещение № 100915/4386041/05 размещено на сайте: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

### УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 15.10.2015 (вх. № 7828) поступила жалоба ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-43» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда (далее – Организатор конкурса) при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (лоты № 1, 6, 7) (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 (№ 03-8/7138 от 16.10.2015) направлено 16 октября 2015 г. Заявителю по электронной почте: [rodnoygorod@yandex.ru](mailto:rodnoygorod@yandex.ru) и Организатору торгов по электронной почте: [radm08@volgadmin.ru](mailto:radm08@volgadmin.ru).

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 22 октября 2015 г. в 11 ч. 55 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Грищенко А.Х. – представитель Администрации Советского района Волгограда по доверенности № 01-53/18 от 05.05.2015; Троицкая А.Н. – представитель ООО «ЖЭУ-43» по доверенности от 17.09.2015.

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, установлены Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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 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 № 100915/4386041/05 о проведении открытого конкурса размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Обжалуемые действия организатора торгов – не соответствие конкурсной документации Правилам № 75.

Представитель Заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: п. 2 раздела «общие положения» приложения № 6 к Конкурсной документации противоречит инструкции о подаче заявки. Пунктами 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.18, 2.2.1, 2.4.3 проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1, 2, возложены дополнительные обязанности на управляющую организацию и собственников, не предусмотренные действующим законодательством. Приложения к проекту договора управления № 1.1, 1, 1.2, 2 не заполнены. Пункт 4.1 договора (по лоту № 1), в части установления размера платы на срок не менее чем один год действия договора, противоречит условиям конкурса.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что, организатор торгов разрабатывал конкурсную документацию, а именно: проект договора управления на основании рекомендованного образца Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области. 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.***

Организатором конкурса является Администрация Советского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007 № 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. № 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. В Инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе (Приложение № 6 к Конкурсной документации) указано, что заявка на участие в конкурсе представляется организатору конкурса в закрытом виде (в запечатанном конверте) в одном экземпляре в установленные им срок и время приема. На конверте необходимо указать наименование юридического лица и данные его сотрудника, ответственного за участие в конкурсе, телефоне. Физическое лицо указывает свою фамилию, имя фамилию, имя, отчество, телефоны. В инструкции по подаче заявке на участие в конкурсе указано, что не допускается указывать на конверте наименование (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) претендента (Приложение № 6 к Конкурсной документации).

Таким образом, вышеуказанные пункты Приложения № 6 к Конкурсной документации противоречат друг другу.

2. Согласно пп. 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.

Частью 3 указанной статьи установлены обязательные условия договора управления, так, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия, поименованные в пунктах 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.2.1 и 2.4.3 проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1, 2 не относятся к числу существенных условий, закрепленных в части 3 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, возложение дополнительных обязанностей на управляющую организацию и собственников путем включения указанных выше пунктов в условия проектов договоров управления многоквартирных домов по лотам № 1, 2 является излишним регулированием отношений.

Согласно [пунктам 1 и 2 части 3 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

Как усматривается в материалах дела, приложения 1, 1.1, 1.2 и 2 к проектам договоров управления многоквартирными домами, являющимися объектами открытого конкурса состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление и перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом не заполнены в полном объеме.

В связи с этим доводы заявителя о несоответствии конкурсной документации, в части договоров управления многоквартирными домами, являющимися объектами конкурса, требованиям жилищного законодательства являются правомерными.

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

3. Согласно п. 2 Правил № 75 конкурс - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

В разделе 13 конкурсной документации установлен срок действия договоров управления многоквартирным домом, а именно: договор управления заключен на 3 года и вступает в действие с момента подписания сторонами.

Пунктом 4.1 проекта договора по лоту № 1 указано, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в абз. 1 п. 4.1 установлен на срок не менее чем один год действия договора.

Таким образом, пункт 4.1 проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1, 2, 3 противоречит условиям открытого конкурса, закрепленным в разделе 13 конкурсной документации, т. к. размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на срок действия договора.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушен п. 2 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 «Управляющая компания «ЖЭУ-43» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами извещение № 100915/4386041/05 (лот № 1, 6, 7) обоснованной.

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Советского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, (лот № 1, 6, 7) п. 2, пп. 16 п. 41 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 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 № 100915/4386041/05, лоты № 1, 6, 7): внести изменения в конкурсную документацию посредством приведения ее в соответствие с требованиями п. 2, пп. 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.

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