

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 16-01-18.1-03/56

1. марта 2016г.

г. 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: Бурба В.В. – заместитель руководителя управлений-

начальник 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 «Управляющая компания «ЖКХ Алдан» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. В.В. Флотилии, д. 62. Извещение № 301215/6312440/01 о проведении открытого конкурса опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru.

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 19 февраля 2016 года поступила жалоба ООО «Управляющая компания «ЖКХ Алдан» на действия организатора торгов - Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. В.В. Флотилии, д. 62 (далее - открытый конкурс).

Жалоба Заявителем подана в порядке статьи 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 (№ 03-8/936 от 24.02.2016) направлено организатору торгов 24 февраля 2016г. по электронной почте: kogd2012@mail.ru, направлено Заявителю 24 февраля 2016г. по электронной почте: uk_aldan@mail.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 1 марта 2016г. в 11 часов 30 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Липина Е.А. – представитель Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский по доверенности № 15/56-д от 16.11.2015; Абузярова Т.Е. – представитель ООО УК «ЖКХ Алдан» по доверенности № 03/02/2016 от 03.02.2016.

Торги – открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Волжской военной флотилии, д. 62 (лот №1).

Организатором открытого конкурса является Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский (далее – организатор торгов, КЖД).

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Волжской военной флотилии, д. 62 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 многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Волжской военной флотилии, д. 62 (лот №1) утверждена 30.12.2015 Хоменко В.М. - Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский (далее – Конкурсная документация).

Извещение № 301215/6312440/01 о проведении торгов размещено на сайте: www.torgi.gov.ru.

Обжалуемые действия организатора торгов – не соответствие извещения о проведении торгов и Конкурсной документации Правилам №75.

Представитель заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: извещение о проведении открытого конкурса не соответствует пункту 38 Правил № 75. Конкурсная документация не соответствует пункту 41 Правил № 75.

Представитель КЖД в заседании Комиссии представил запрошенные материалы. 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.

Исполнение полномочий организатора конкурса по проведению открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Волжском возложено на Комитет по обеспечению

жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области в соответствии с пунктом 3.1 Положения о Комитете по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области, утв. Постановлением администрации городского округа - г. Волжский Волгоградской области от 23.10.2015 N 7077

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. № 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.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им в соответствии с пп.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса устанавливается организатором конкурса исходя из технических и конструктивных особенностей МКД, а также из соблюдения условий для выполнения в полном объеме обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и из практической разумной потребности в выполнении в МКД дополнительных видов работ и услуг сверх обязательных.

Согласно Приложению № 5 к Конкурсной документации в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Волжской военной флотилии, д. 62, а также в Приложение № 3 к Извещению, в том числе входит дополнительная работа «Установка игровой площадки».

Однако, исходя из приведенных выше норм жилищного законодательства следует, что дополнительная работа «Установка игровой площадки» не может быть включена в перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по данному вопросу.

Организатором торгов решение общего собрания собственников помещений вышеназванного многоквартирного дома по данному вопросу не представлено.

Таким образом, предложенный организатором торгов – КЖД перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса не отвечает требованиям закрепленным в пп. 4(1) п. 38 и пп. 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 «Управляющая компания «ЖКХ Алдан» на действия организатора торгов - Комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. В.В. Флотилии, д. 62 (лот № 1), обоснованной.

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. В.В. Флотилии, д. 62 (лот № 1) пп. 4(1) п. 38 и пп. 4(1) п.41 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

3. Организатору торгов – Комитету по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области выдать обязательное для исполнения предписание.

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