

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/833

27 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: Бурба В.В. – заместитель руководителя управления –  
начальника отдела контроля органов власти;

Членов комиссии: Ячменева О.О. – заместитель  
начальника отдела контроля органов власти;

Савинкова О.Л. – старший 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 «ЖКХ Городищенское» на действия организатора торгов – Администрации Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (лоты № 1-19, извещение № 140815/0150298/03),

### УСТАНОВИЛА:

в Волгоградское УФАС России 16.10.2015 (вх. № 7864) поступила жалоба ООО «ЖКХ Городищенское» (далее – Заявитель, Общество) на действия организатора торгов – Администрации Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области (далее – Организатор конкурса, Администрация) при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (лоты № 1-10) (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 (№ 03-8/7196 от 20.10.2015) направлено Заявителю 20 октября 2015 г. по факсу (84468) 3 56 01 и Организатору конкурса 20 октября 2015 г. по электронной почте:  
[AdminGorodishe@rambler.ru](mailto:AdminGorodishe@rambler.ru)

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 27 октября 2015 г. в 13 ч. 30 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Кириченкова А.Г. – представитель

Администрации по доверенности от 27.10.2015; Балакин М.А. - представитель Администрации по доверенности от 27.10.2015; Меркулова Л.Г. – представитель Заявителя по доверенности от 27.10.2015.

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 Волгоградской области, Городищенского муниципального района, р.п. Городище утверждена Врип главы Городищенского городского поселения Санеевым В.А. 14.08.2015 с изменениями от 05.10.2015(далее – Конкурсная документация).

Извещение № 140815/0150298/03 о проведении открытого конкурса размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

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

Представитель Заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: несоответствие информации о дате вскрытия конвертов, дате рассмотрения заявок и дате проведения конкурса в извещении, размещенном на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и во вкладке «Документы», также не заполнены приложения к проекту договора управления по каждому лоту.

Представитель Администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что Организатор конкурса внес изменения в извещение о датах вскрытия конвертов, рассмотрения заявок и проведения конкурса, также подтвердил, что приложения к проекту договора не заполнены. 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. Согласно п.п.9, 10 п.38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса, в том числе, указывается место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе; место, дата и время проведения конкурса.

Согласно извещению № 140815/0150298/03 о проведении открытого конкурса, размещенному на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе – 21.10.2015 в 14-00, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе – 22.10.2015 в 10-00, дата и время проведения конкурса – 23.10.2015 в 10-00.

В извещении от 05.10.2015, размещенном во вкладке «Документы» ошибочно указаны иные даты: дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе – 19.10.2015 в 14-00, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе – 20.10.2015 в 14-00, дата и время проведения конкурса – 21.10.2015 в 14-00.

В извещении от 19.10.2015 размещенном во вкладке «Документы» по адресу: <https://torgi.gov.ru/docview/fdcDocViewPage.html?section=notification&id=11406831> указанные даты приведены в соответствии с извещением № 140815/0150298/03 о проведении открытого конкурса, размещенном на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Таким образом, на момент рассмотрения дела довод Заявителя о несоответствии информации о дате вскрытия конвертов, дате рассмотрения заявок и дате проведения конкурса в извещении, размещенном на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и во вкладке «Документы» необоснован.

2. 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.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.

В соответствии с пп. 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 3 апреля 2013 г. N 290 (далее – Минимальный перечень), 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 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.

При анализе информации, указанной в п. 5 Извещения и в Приложении № 3 к Конкурсной документации, Комиссией выявлены несоответствия в размере платы

за содержание и ремонт жилого помещения по каждому лоту.

Таким образом, Организатором конкурса нарушен пп. 5 п. 38 и пп. 4 п. 41 Правил № 75.

3. 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.

Пункты 2.1.4-2.1.6 проекта договора управления многоквартирным домом по лоту № 11 предусматривают обязанность управляющей организации планировать, контролировать и выполнять работы, в том числе, по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ плата за работы по капитальному ремонту общего имущества дома входила в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме, подлежащей с его стороны обязательному ежемесячному внесению.

В связи с принятием Федерального закона от 25.12.2012 N 271-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (вступил в силу с 26.12.2012) порядок организации проведения капитального ремонта полностью изменен.

Из совокупности положений части 3 статьи 169, части 3 статьи 166, части 3 статьи 170, частей 2, 5 статьи 189 ЖК РФ следует, что с 26.12.2012 собственники жилых помещений многоквартирных домов утратили обязанность по внесению управляющей организации платы за капитальный ремонт общего имущества домов и приобрели обязанность по внесению соответствующих взносов, но не ранее сроков, определенных в части 3 статьи 169 ЖК РФ. Под взносом в данном

случае надлежит понимать платеж, подлежащий перечислению в Фонд капитального ремонта.

Таким образом, возложение на управляющую организацию обязанности по планированию, контролю и выполнению работ по капитальному ремонту не соответствует требованиям действующего законодательства.

Пункт 2.1.8 проекта договора управления возлагает на управляющую организацию обязанность по бесплатному предоставлению копий протоколов общих собраний собственников и иных документов о проведении указанных собраний, а также заверенных копий договоров управления.

Указанные документы содержат персональные данные и могут быть предоставлены только в соответствии с нормами Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

Пункт 2.1.12 проекта договора обязывает управляющую организацию заключить договор поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающей организацией, тогда как данная услуга предоставляется ОАО «Волгоградгаз» напрямую потребителям (жителям многоквартирного дома). В соответствии с пп. а п. 13 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 отсутствие у заявителя газопровода, входящего в состав внутридомового газового оборудования, присоединенного к газораспределительной сети либо резервуарной или групповой баллонной установке, и газоиспользующего оборудования, отвечающих установленным для таких газопровода и оборудования техническим требованиям, а также подключенного к входящему в состав внутридомового газового оборудования газопроводу коллективного (общедомового) прибора (узла) учета газа, отвечающего установленным для таких приборов требованиям, - в случаях, когда заявитель - юридическое лицо приобретает газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению или когда заявитель-гражданин приобретает газ для газоснабжения домовладения.

Согласно п. 6 Извещения в перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией входят теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. В указанный перечень услуги по газоснабжению не входят, соответственно в условия договора управления многоквартирным не могут быть включены.

Пункт 2.1.18 обязывает управляющую организацию размещать ежегодный отчет о выполнении договора управления на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома, направлять председателю совета дома, а в случае отсутствия муниципальной собственности каждому собственнику помещения в многоквартирном доме заказным письмом или вручать каждому собственнику помещения под роспись.

При этом пункт 5 Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» четко устанавливает способы раскрытия информации управляющими

организациями и не содержит способов поименованных в п. 2.1.18 проекта договора управления.

Пункт 2.2.1 предусматривает обязанность собственника передавать управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний и направлять копии указанных документов собственнику муниципальных помещений в доме.

В соответствии с ч. 4 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания. При этом копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, доводятся до сведения собственников помещений в данном доме путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

Указанная норма, как и жилищное законодательство в целом не предусматривают обязанности собственника по направлению иным собственникам, в том числе в случае наличия муниципальной собственности копий протоколов и иной документации о проведении общих собраний собственников помещений.

В пункте 2.4.3 проекта договора закреплено право собственника на полное или частичное освобождение от оплаты жилищно-коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг в порядке и случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Однако в действующем законодательстве не предусмотрена возможность полного или частичного освобождения от оплаты жилищных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства.

Таким образом, возложение дополнительных обязанностей на управляющую организацию и собственников путем включения указанных выше пунктов в условия проекта договора управления многоквартирным домом 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 связи с этим доводы заявителя о несоответствии конкурсной документации, в части проекта договора управления многоквартирным домом требованиям жилищного законодательства являются правомерными.

Таким образом, Организатором открытого конкурса нарушен пп. 16 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.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации открытого конкурса в действиях Администрации, Комиссия приняла решение о выдаче Администрации предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ЖКХ Городищенское» на действия организатора торгов – Администрации Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами Волгоградской области, Городищенского муниципального района, р.п. Городище извещение № 140815/0150298/03 (лоты № 1-10) обоснованной.

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (извещение № 140815/0150298/01 лоты № 1-10) пп. 5 п. 38, пп. 4, 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 Городищенского городского

поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (извещение № 140815/0150298/03 лоты № 1-10): внести изменения в извещение и конкурсную документацию посредством приведения их в соответствие с требованиями пп. 5 п. 38, пп. 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.

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