

## Решение по жалобе № 15-01-18.1-03/696

07 сентября 2015 года  
Волгоград

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии Ячменева О.И. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены 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<sup>1</sup> Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Эксплуатационная служба» на действия организатора торгов - Администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Маршала Воронова № 6 (лот № 1), № 8 (лот № 2), № 10 (лот № 3), № 12 (лот № 4), № 18 (лот № 5), № 22 (лот № 6).

### УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 27.08.2015 (вх. № 6132) поступила жалоба ООО «Эксплуатационная служба» (далее – Заявитель, Общество) на действия организатора торгов - Администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Маршала Воронова, № 6, № 8, № 10, № 12, № 18, № 22.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 31.08.2015 № 03-8/5955 направлено 31.08.2015 организатору торгов по электронной почте [radm08@volgadmin.ru](mailto:radm08@volgadmin.ru), заявителю по электронной почте [is3814@mail.ru](mailto:is3814@mail.ru).

Рассмотрение жалобы назначено на 04.09.2015 на 10 часов 30 минут. При рассмотрении жалобы объявлен перерыв до 07.09.2015 до 13 часов 30 минут. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 07 сентября 2015 года в 14 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Сухарев Д.В. - представитель ООО «Эксплуатационная служба» по доверенности от 01.01.2015, Грищенко А.Х. – представитель Администрации Советского района Волгограда по доверенности от 05.05.2015.

Обжалуемые торги - открытый конкурс на право заключения договора управления

многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Маршала Воронова № 6 (лот № 1), № 8 (лот № 2), № 10 (лот № 3), № 12 (лот № 4), № 18 (лот № 5), № 22 (лот № 6) (далее – открытый конкурс).

Организатор открытого конкурса - Администрация Советского района Волгограда (далее - Администрация Советского района, Администрация).

Открытый конкурс проведен на основании Гражданского кодекса РФ; Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила №75), Конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Советского района Волгограда, утвержденной Главой администрации Советского района Гребенниковым А.Н. (далее – конкурсная документация).

Открытый конкурс объявлен 13.07.2015 путем размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещения № 130715/4386041/01 о проведении открытого конкурса. Как следует из извещения о проведении открытого конкурса, срок приема заявок установлен с 31.07.2015 по 31.08.2015, дата вскрытия конвертов с заявками 31.08.2015, дата проведения конкурса 31.08.2015.

Обжалуемые действия – проведение открытого конкурса при наличии принятого и реализованного собственниками многоквартирных домов решения о выборе способа управления многоквартирными домами; неверное указание в конкурсной документации периодичности выполнения дополнительных работ и услуг; отсутствие сведений о характеристике объектов конкурса (не указана площадь нежилых помещений).

Представитель Администрации Советского района пояснила, что на момент объявления конкурса Администрация располагала лишь информацией о выборе способа управления домами, ей не были представлены сведения о реализации выбранного способа управления, в связи с чем, у организатора конкурса не имелось оснований для отказа от проведения конкурса. Относительно иных доводов, Администрация не возражает.

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

1. В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 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 (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса).

Согласно п. 3 Правил №75 конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с п. 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.

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.

Таким образом, 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.

Как следует из материалов дела, собственники помещений домов по адресам: г. Волгоград, ул. им. Маршала Воронова, № 6, № 8, № 10, № 12, № 18, № 22 на общих собраниях, проведенных в период с 23.05.2015 по 31.05.2015, избрали способ управления многоквартирными домами - управление управляющей организацией - ООО «Эксплуатационная служба» (п. 6, п. 7 Протоколов общего собрания собственников помещений от 01.06.2015).

Письмом от 03.06.2015 № 173 ООО «Эксплуатационная служба» уведомило Администрацию Советского района о выборе собственниками помещений указанных домов способа управления многоквартирными домами с приложением протоколов собрания собственников помещений в многоквартирных домах № 6, № 8, № 10, № 12, № 18, № 22 по ул. им. Маршала Воронова, а также по одному договору управления многоквартирными домами по каждому дому, заключенному с собственником помещений.

Письмами от 17.06.2015 № 194, от 24.08.2015 № 303 ООО «Эксплуатационная служба» повторно уведомило Администрацию Советского района о выборе собственниками многоквартирных домов способа управления и предоставило сведения о заключении большинством собственников помещений в многоквартирном доме договоров, предусмотренных ст. 164 Жилищного кодекса.

Согласно ответу от 28.08.2015 № 01-08/3685, Администрация Советского района не имела оснований для отказа от проведения конкурса в связи с тем, что Обществом не представлено подтверждения реализации решений собственников многоквартирных домов о выборе способа управления, а также уведомления инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области о принятии решения в отношении многоквартирных домов по адресу ул. им. Маршала Воронова, № 6, № 8, № 10, № 12, № 18, № 22.

Поскольку собственниками многоквартирных домов по ул. им. Маршала Воронова, № 6, № 8, № 10, № 12, № 18, № 22 принято решение о выборе способа управления жилыми домами, а также, принимая во внимание, наличие договорных отношений с ООО «Эксплуатационная служба», как управляющей общим имуществом организацией, что свидетельствует о реализации собственниками домов избранного ими способа управления, Комиссия приходит к выводу о том, что собственниками многоквартирных домов способ управления многоквартирными жилыми домами был не только выбран, но и реализован.

Таким образом, исходя из указанных обстоятельств, у Администрации Советского района возникла обязанность по отказу от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в многоквартирных домах по адресу: ул. им. Маршала Воронова, № 6, № 8, № 10, № 12, № 18, № 22.

Организатором конкурса нарушен п. 39 Правил № 75, довод заявителя по поводу неправомерности проведения конкурса обоснован.

2. Подпунктом 3 пункта 38 Правил № 75 установлено, что 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 приложении № 1 к извещению о проведении конкурса по лоту № 3 площадь нежилых помещений не указана. Согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности от 23.11.2010 площадь нежилого помещения по адресу г. Волгоград, ул. им. Маршала Воронова, № 10 (лот № 3) составляет 43, 4 кв. м.

Таким образом, в извещении по лоту № 3 не указаны сведения по площади нежилых помещений при наличии таких сведений в свидетельстве о государственной регистрации права собственности от 23.11.2010, следовательно Администрацией нарушен пп. 3 п. 38 Правил № 75. Довод Заявителя обоснован.

По иным лотам оценить наличие таких сведений не представляется возможным, в связи с тем, что заявителем не представлены свидетельства о государственной регистрации права собственности на иные дома, являющиеся объектом конкурса по лотам № 1, № 2, № 4 - № 6.

3. 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.

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 в перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса, в том числе указано: установка в подъездах ящиков для приема показаний приборов учета, с периодичностью – 1 раз в 20 лет, по мере необходимости и замена почтовых шкафов, с периодичностью – 1 раз в 20 лет, по мере необходимости.

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.

Таким образом, предложенный организатором торгов – Администрацией Советского района перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса: установка в подъездах ящиков для приема показаний приборов учета и замена почтовых шкафов, с периодичностью – 1 раз в 20 лет, по мере необходимости не соответствует условиям конкурсной документации.

В связи с чем, организатором торгов – Администрацией Советского района нарушен пп. 4(1) п.41 Правил № 75.

4. В соответствии с пунктом 2 Правил № 75 под конкурсом понимается 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.

Пунктом 75 Правил № 75 установлено, что конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с пунктом 76 Правил № 75 участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия

объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Пунктом 78 Правил № 75 установлено, что в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

В соответствии с пунктом 81 Правил № 75, в случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 75 указанных Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

В Приложении №2.1 к Конкурсной документации определена общая стоимость дополнительных работ и услуг, которая равна 111 595, 73 рублей в год (по лоту №1), 111 825, 25 рублей в год (по лоту № 2), 183 866, 76 рублей в год (по лоту № 3), 112 720, 05 рублей в год (по лоту № 4), 184 011, 46 рублей в год (по лоту № 5), 112 799, 89 рублей в год (по лоту № 6).

Согласно Протоколу конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 31.08.2015 первое и последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделанное ООО «МУК г. Волгограда» составило максимально допустимую стоимость 111 595, 73 рубля по лоту № 1), 111 825, 25 рублей (по лоту № 2), 183 866, 76 рублей (по лоту № 3), 112 720, 05 рублей (по лоту № 4), 184 011, 46 рублей (по лоту № 5), 112 799, 89 рублей (по лоту № 6). Победителем признано ООО «МУК г. Волгограда». Сведения об иных предложениях со стороны участников конкурса по стоимости дополнительных работ и услуг в Протоколе конкурса по отбору управляющей организации от 31.08.2015 отсутствуют.

Возможность определения победителя открытого конкурса предусмотренным Правилами № 75 способом обеспечивается необходимостью троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, с тем, чтобы предоставить другим участникам конкурса возможность сделать иное предложение о большей стоимости. Исходя из положений пункта 81 Правил № 75, следующие предложения могут быть поданы участниками лишь в период троекратного объявления последнего предложения.

Как следует из материалов дела, участникам конкурса не была предоставлена возможность сделать предложение, превышающее предложение другого участника. Конкурсная комиссия ограничила право участников конкурса заявлять предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг, превышающие стоимость, установленную конкурсной документацией.

Таким образом, при совершении вышеуказанных действий, конкурсной комиссией при проведении торгов не были созданы условия для определения победителя открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления

многоквартирными домами в порядке, предусмотренном пунктами 2, 75, 76, 78, 81 Правил № 75, т.е. конкурсной комиссией ограничена возможность участников конкурса делать свои предложения, то есть, нарушен порядок проведения конкурса, установленный Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Конкурсной комиссией нарушен п. 78 Правил № 75.

5. 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 (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с выявленными нарушениями порядка организации и проведения открытого конкурса в действиях Администрации Советского района, Комиссия приняла решение о выдаче организатору конкурса и конкурсной комиссии предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации и проведении открытого конкурса.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Эксплуатационная служба» на действия Администрации Советского района Волгограда при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. им. Маршала Воронова № 6 (лот № 1), № 8 (лот № 2), № 10 (лот № 3), № 12 (лот № 4), № 18 (лот № 5), № 22 (лот № 6), обоснованной.

2. Признать организатора конкурса - Администрацию Советского района Волгограда нарушившей пп. 3 п. 38, п. 39, пп. 4(1) п. 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. Признать конкурсную комиссию Администрации Советского района Волгограда нарушившей п. 78 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

4. Выдать организатору конкурса Администрации Советского района Волгограда предписание о совершении действий в соответствии с требованиями п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

5. Выдать конкурсной комиссии Администрации Советского района Волгограда предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами: аннулировать Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 31.08.2015, Протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 31.08.2015, Протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 31.08.2015.