

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/673

21. августа 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: Бурба В.В. – заместитель руководителя управления –
начальник отдела контроля органов власти;

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

Лосевская Е.В. – главный 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» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами (лот № 1-4). Извещение № 200715/4386041/01 размещено на сайте: torgi.gov.ru.

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 14 августа 2015 года поступила жалоба ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-43» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда 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, пр. Университетский, д. 72, д. 84 (лот 1), пр. Университетский, д. 74, д. 76, д. 82, д. 86, (лот 2), пр. Университетский, д. 80 (лот 3), пр. Университетский, д. 94 (лот 4), (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 (№ 03-8/5657 от 18.08.2015) направлено Заявителю 18 августа 2015г. по электронной почте: rodnoygorod@yandex.ru и организатору торгов 18 августа 2015г. по электронной почте: radm08@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 21 августа 2015 г. в 14 ч. 30 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Жиркова А.А. – представитель

Администрации Советского района Волгограда по доверенности №01-53/20 от 05.05.2015; Грищенко А.Х. – представитель Администрации Советского района Волгограда по доверенности №01-53/18 от 05.05.2015; Троицкая А.Н. – представитель ООО «УК «ЖЭУ-43» по доверенности от 01.07.2015.

Торги – открытый конкурс по лотам № 1-4 по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, пр. Университетский, д. 72, д. 84 (лот 1), пр. Университетский, д. 74, д. 76, д. 82, д. 86, (лот 2), пр. Университетский, д. 80 (лот 3), пр. Университетский, д. 94 (лот 4).

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

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, пр. Университетский, д. 72, д. 84 (лот 1), пр. Университетский, д. 74, д. 76, д. 82, д. 86, (лот 2), пр. Университетский, д. 80 (лот 3), пр. Университетский, д. 94 (лот 4) 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. 17 июля 2015 г. (далее – конкурсная документация).

Извещение № 200715/4386041/01 о проведении торгов размещено на сайте: 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: в пунктах 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.2.1 и 2.4.3 проектов договоров управления многоквартирных домов по лотам № 1-4 возложены дополнительные обязанности на управляющую организацию и собственников не предусмотренных действующим законодательством. Пункт 4.1 проектов договоров, в части установления размера платы на срок не менее чем 1 год действия договора, противоречит условиям конкурса. Приложения к проекту договора управления № 1.1, 1, 1.2, 2 не заполнены. Также, предложенный организатором торгов перечень дополнительных работ, а именно: 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, по мнению заявителя, не разумен.

Представители Администрации в заседании Комиссии представили запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснили, что,

организатор торгов разрабатывал конкурсную документацию, а именно: проект договора управления на основании рекомендованного образца Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области. Просят 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.

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. 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 № 1-4 не относятся к числу существенных условий, закрепленных в части 3 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, возложение дополнительных обязанностей на управляющую организацию и собственников в условия проектов договоров управления многоквартирных домов по лотам № 1-4 является излишним регулированием отношений.

Согласно [пунктам 1 и 2 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; 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 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 п.п. 16 п. 41 Правил № 75.

2. Согласно п. 2 Правил, 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 проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1-4 предусмотрено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 18,33 руб. в месяц за 1 кв. м. общей площади помещения в МКД.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в абз. 1 настоящего пункта установлен на срок не менее чем один год действия договора.

Таким образом, пункт 4.1 проектов договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1-4 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.

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. 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 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 противоречит условиям конкурсной документации.

В связи с чем, организатором торгов – Администрацией Советского района нарушен 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 «Управляющая компания «ЖЭУ-43» на действия организатора торгов – Администрации Советского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами (лот № 1-4), 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, пр. Университетский, д. 72, д. 84 (лот 1), пр. Университетский, д. 74, д. 76, д. 82, д. 86, (лот 2), пр. Университетский, д. 80 (лот 3), пр. Университетский, д. 94 (лот 4) п. 2, пп. 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 № 200715/4386041/01, лот №1-4): внести изменения в извещение о проведении открытого конкурса и в конкурсную документацию посредством приведения их в соответствие с требованиями п. 2, пп. 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.