

РЕШЕНИЕ № 102

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в присутствии представителей ООО управляющая компания «Магнит», администрации г. Хабаровска, рассмотрев жалобу ООО управляющая компания «Магнит» на действия организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска, конкурсной комиссии при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Запарина 135 «б» (лот 1), ул.Антенная, 19 «б» (лот №2), материалы дела 8-01/258,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО управляющая компания «Магнит» на действия организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска (далее – Администрация г. Хабаровска), конкурсной комиссии при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Запарина, 135 «б» (лот 1), ул.Антенная, 19 «б» (лот №2). Из жалобы следует, что общество не согласо с выбором победителем конкурса ООО «Чистый город», так как предложенные обществом дополнительные работы и услуги по стоимости превышают установленный в конкурсной документации тариф.

В представленном дополнении к жалобе общество указало на нарушение установленного Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее – Правила), порядка расчета размера обеспечения заявки (приложение 3(1)), порядка расчета размера обеспечения обязательств, в составе которых необоснованно учена сумма НДС, аналогичное нарушение допущено при расчете размера ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества. В перечень обязательных работ и услуг необоснованно включены работы, указанные в пункте 24 приложений №№ 2(1), 2(2), так как данные работы входят в обязательства, связанные с управлением многоквартирным домом.

В установленной конкурсной документацией размер платы за выполнение управляющей организацией обязательных работ и услуг не включены работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества, его содержанию, а также услуги и работы по управлению многоквартирным домом. Данные работы и услуги необоснованно не включены в перечень обязательных работ и услуг.

Также в жалобе приведены доводы согласно которым по лотам №№1,2 организатором торгов в конкурсной документации указаны противоречивые

сведения относительно площадей имущества, по лоту №1, размер платы за содержание общего имущества, указанный в приложении №2(1), отличается от размера платы, указанного в извещении и конкурсной документации.

Организатор торгов в представленном отзыве и его представитель в заседании Комиссии доводы жалобы отклонили, пояснив, что конкурс проводился в соответствии с Правилами. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень. Предлагаемые участником конкурса дополнительные работы и услуги должны формироваться с учетом определенных характеристик и особенностей объекта конкурса и обеспечивать надлежащее содержание и ремонт общего имущества. При этом участник конкурса вправе предложить работы и услуги как включенные, так и не включенные в минимальный перечень. Пунктом 78 Правил установлено, что в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 33,30 руб./кв.м (без НДС). В приложении №2 (перечень обязательных работ и услуг) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 33,30 руб./кв.м, и отдельно размер платы за содержание автопарковки – 2,78 руб. /кв.м., который не включен в размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе произведен без НДС из расчета размера платы за содержание и ремонт общего имущества 33,30 руб./кв.м. Расчет размера обеспечения исполнения обязательств учитывает НДС, поскольку размер ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги рассчитан, исходя из площади жилых и нежилых (арендованных) помещений и тарифов на услуги организаций коммунального комплекса (с учетом НДС).

В заседании комиссии объявлялся перерыв до 14-00 10.10.2013.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

19.08.2013 Администрацией г.Хабаровска (далее - Администрация) на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение №190813/3834650/01 о проведении спорного конкурса, конкурсная документация.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Запарина, 135 «б» (лот№1), ул. Антенная, 19 «б» (лот №2).

Срок подачи заявок на участие в конкурсе установлен начиная со дня размещения конкурсной документации 19.08.2013 до 20.09.2013. Дата вскрытия конвертов 20.09.2013, проведения конкурса 27.09.2013.

В установленный срок по лоту № 1 поданы заявки: ООО «Чистый город», ООО «Статус», ООО «Мой дом», ООО «УК»Луч», ООО «РЭП», ООО «Магнит», по лоту № 2: ООО «Магнит», ООО «Мой дом», ООО «Чистый город», ООО «Бруслит Сервис», ООО «Статус», ООО «УК»Луч». К участию в конкурсе по лоту № 1 допущены - ООО «Чистый город», ООО «Статус», ООО «Мой дом», ООО «УК»Луч», ООО «РЭП», ООО «Магнит», по лоту №2 - ООО «Магнит», ООО «Мой дом», ООО «Чистый город», ООО «Бруслит Сервис», ООО «Статус», ООО «УК»Луч» (протокол от 25.09.2013). Победителем конкурса по лоту №1 и лоту №2 выбрано ООО «Чистый город» (протокол от 27.09.2013).

Частями 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) 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.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится в

случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (часть 4 статьи 161 ЖК РФ).

Конкурс также проводится в отношении введенных в эксплуатацию многоквартирных домов (часть 13 статьи 161 ЖК РФ).

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (пункт 1 части 4 статьи 161 ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно пунктам 32,37 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В силу подпунктов 3,4,5 пункта 38 Правил извещение о проведении конкурса должно содержать:

- характеристику 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;

-наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;

- 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.

Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя (подпункты 1,4 пункта 41 Правил):

1) акт по форме согласно приложению N 1;

4) 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. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

По материалам дела комиссией установлено, что в приложениях №№ 1(1), 1(2), 4 к конкурсной документации приведены технические характеристики объектов конкурса, состояние общего имущества домов по лотам №№ 1,2.

Так, для дома по ул. Запарина, 135 «б», общая площадь квартир составляет 4923,4 кв.м, площадь арендуемых помещений 597,4 кв.м, жилая площадь 2531,0 кв.м., подземной автостоянки 385,2 кв.м, технического этажа 148,3 кв.м, подвалов 462,8 кв.м, лестничных клеток 339,4 кв.м, коридоров 557,5 кв.м, мягких кровель 1138,9 кв.м. (приложение 4).

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, (приложение 1(1)) площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками указана 7275,8 кв.м, жилых помещений 4923,4 кв.м, нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 1455,5 кв.м, помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества 896,9 кв.м.

При этом уборочная площадь лестниц составляет 339,4 кв.м, общих коридоров 896,9 кв.м, других помещений, включая технические этажи, чердаки, технические подвалы 148,3 кв.м, земельного участка, входящего в состав общего имущества 1120,0 кв.м.

Для дома по ул. Антенная 19 «б», общая площадь квартир составляет 5245,0 кв.м, жилая площадь 2798,8 кв.м, подвалов 694,4 кв.м, лестничных клеток 196,4 кв.м, коридоров 1107,1 кв.м, мягких кровель 740,3 кв.м. (приложение 4).

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, (приложение 1(2)) площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками указана 8040,0 кв.м, жилых помещений 5245,0 кв.м, нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 0 кв.м, помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества): уборочная площадь лестниц составляет 196,1 кв.м, уборочная площадь общих коридоров 1107,1 кв.м, уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 1084,1 кв.м, земельного участка, входящего в состав общего имущества 4062,0 кв.м.

В соответствии с частью 1 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 [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.

При этом, уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 ЖК РФ).

Согласно пункту 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 4 [ст. 161](#) ЖК РФ.

Пункт 2 указанных Правил к составу общего имущества относит:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации,

иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

С учетом приведенных норм, а также информации, содержащейся в приложении № 4 к конкурсной документации по лоту №1, общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, должна составлять 982,6 кв.м., общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего о имущества 2652,9 кв.м. По лоту №2 площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, 0 кв.м, общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 2737,9 кв.м.

Вместе с тем, общая площадь нежилых помещений, помещений входящих в состав общего имущества по лотам №№ 1,2 в приложениях №№ 1 (1), 1(2) к конкурсной документации указана в ином размере, нежели в приложении №4, либо вообще не указана, что вводит в заблуждение участников конкурса при подготовке конкурсного предложения, необоснованно уменьшает состав общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, нарушает подпункты 1.4 пункта 41 Правил.

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать (часть 1.1 статьи 161 ЖК РФ):

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Состав минимального [перечня](#) необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, [порядок](#) их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ).

Согласно пунктам 2,3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных [статьей 161](#) ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального [перечня](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

К стандартам обеспечения управления многоквартирным домом, в частности относится (пункт 4 Правил № 416):

- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего

собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований [законодательства](#) Российской Федерации о защите персональных данных,

- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями [законодательства](#) Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Подпунктом 3 пункта 11 Правил № 416 текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества, отнесены к содержанию общего имущества.

Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, предусмотрены услуги и работы, выполняемые в отношении имущества многоквартирного дома. Разделы данного перечня содержат конкретные виды подлежащих выполнению услуг и работ.

В свою очередь пунктом 6 Правил оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 установлена обязанность лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в целях обеспечения оказания поименованных услуг и работ:

а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

По смыслу приведенных норм выполнение включенных в минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества предполагает осуществление капитального и текущего ремонта и составляет процесс управления многоквартирным домом.

Кроме того, поименованный минимальный перечень не ограничивается перечисленными в нем работами и услугами и может быть дополнен при формировании конкурсных условий.

Изучив содержание приложений №№ 2(1), 2(2) к конкурсной документации комиссия приходит к выводу о соответствии приведенных в них услуг и работ требованиям Правил, в связи с чем в данной части доводы жалобы подлежат отклонению.

Статьями 39, 158 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя (статья 154 ЖК РФ):

- для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда: 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем); 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

проводится за счет собственника жилищного фонда; 3) плату за коммунальные услуги.

- для собственника помещения в многоквартирном доме: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) плату за коммунальные услуги.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (часть 1 статьи 37 ЖК РФ).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 квадратного метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (пункт 2 Правил).

Пунктом 29 Правил № 491 установлено, что расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации (пункт 34 Правил №491).

Указанные в [пунктах 31 - 34](#) Правил №491 размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ (пункт 35 Правил №491).

В письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 05.03.2009 №6091-АД/14 разъяснено, что в случае, если управляющая организация для управления многоквартирным домом выбрана органом местного

самоуправления по результатам открытого конкурса, плата за капитальный ремонт устанавливается в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации для многоквартирного дома.

В приложениях №№2(1), 2(2) к конкурсной документации организатором торгов указана стоимость каждой из подлежащих выполнению услуг и работ, общая стоимость которых по лотам №№ 1,2 составляет 33,30 руб. за 1 кв.м.

Поскольку в конкурсной документации установлен размер платы за содержание и ремонт у Комиссии отсутствуют основания для вывода о невключении организатором торгов в состав такой платы платы за капитальный ремонт. Доказательств обратного заявителем не представлено.

В соответствии с пунктом 13 Правил в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на указанный в конкурсной документации счет.

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот (пункт 14 Правил).

В приложениях №№ 3(1), 3(2) к конкурсной документации приведены расчеты обеспечения заявки на участие в конкурсе, в соответствии с которыми для лота № 1 обеспечение заявки составляет 9192,0 руб. без НДС, для лота №2 8733,0 руб. без НДС.

При расчете размера обеспечения заявки по лоту № 1 организатором торгов к учету принята общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 597,4 кв.м., тогда как в приложениях №4 к конкурсной документации такая площадь указана в размере 982,6 кв.м., соответственно размер обеспечения заявки по лоту № 1 должен составлять 9833,49 руб.

Поскольку размер обеспечения заявки по лоту № 1 организатором торгов произведен неверно, комиссия приходит к выводу о несоответствии его действий в данной части требованиям пункта 14 Правил.

При расчете размера обеспечения исполнения обязательств организатором торгов также не соблюдены положения пункта 42 Правил, а именно. Из данного пункта следует, что размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

,

где:

- размер обеспечения исполнения обязательств;

К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

- размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

- размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном ЖК РФ, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В приложениях №3(1), 3(2) к конкурсной документации приведены расчеты размера обеспечения исполнения обязательств который для лота № 1 составляет 494049,0 руб. с учетом НДС, для лота №2 481054,0 руб. с учетом НДС.

При расчете размера обеспечения исполнения обязательств организатором торгов учитывались размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества умноженной на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме, размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, коэффициент 0,75.

Проверив данный расчет комиссия установила, что в составе коэффициента P_{oi} необоснованно учтена сумма НДС (1,18), поскольку указанная формула не предполагает каких-либо дополнительных составляющих, а сам размер платы за содержание и ремонт установлен в конкурсной документации без учета НДС. Кроме того, беря в расчет общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в размере 5520,8 кв.м. для лота №1, организатором торгов не учтено, что в приложении №4 размер данной площади составляет 5906,0 кв.м., соответственно размер коэффициента P_{oi} должен составлять для лота №1 196669,8 руб.

Аналогичное нарушение допущено при расчете коэффициента P_{oi} по лоту №2, который с учетом общей площади жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования), составляющей согласно приложению №4 5245,0 кв.м., должен составлять 174658,5 руб.

Комиссия не может согласиться с доводами заявителя о неправомерном включении в состав расчета размера ежемесячной платы за коммунальные услуги суммы НДС, поскольку постановлениями Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 28.11.2012 №37/28, от 28.11.2012 №37/60, от 27.12.2012 №42/1, от 20.12.2012 №40/2, которыми установлены тарифы на услуги теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения для категории «населения», такие тарифы учитывают сумму НДС.

Учитывая изложенное размер обеспечения исполнения обязательств по лоту №1

должен составлять $0,75 * (196669,8 + 441798,0) = 478850,85$ руб., для лота №2: $0,75 * (174658,5 + 435308) = 457474,87$ руб.

Неверное определение общей площади жилых помещений также привело к неверному расчету ежемесячной и годовой платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая для лота №1 должна составлять 163949,22 руб. и 1967390,64 руб. соответственно, что является нарушением подпункта 5 пункта 38 Правил.

В нарушение абзаца 5 пункта 2 Правил в приложении №2(1) к конкурсной документации установлены различные тарифы для собственников жилых помещений (33,30руб.) и нежилых помещений (2,78 руб.), тогда как размер платы за содержание должен устанавливаться для всех собственников одинаковым.

Доводы жалобы о нарушении комиссией порядка определения победителя торгов подлежат отклонению в силу следующего.

Согласно пункту 76 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 5 пункта 41 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.

Предлагаемые участником конкурса дополнительные работы и услуги должны формироваться с учетом определенных характеристик и особенностей объекта конкурса и обеспечивать надлежащее содержание и ремонт общего имущества, цели управления многоквартирным домом. При этом участник конкурса вправе предложить работы и услуги как включенные, так и не включенные в указанный мини-мальный перечень.

Установленный Правилами порядок проведения конкурса, оценки и сопоставления конкурсных предложений, не предусматривает право конкурсной комиссии исключать из предложений участника определенные виды работ и услуг.

Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (пункт 80 Правил).

В соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 41 Правил, предложенные участником конкурса дополнительные работы и услуги, их объем, периодичность включаются в договор управления многоквартирным домом, который должен содержать порядок контроля их выполнения, меры обеспечения обязательств и ответственности за нарушение условий договора.

Из материалов дела следует, что ООО «Чистый город» предложило по лотам №1,2

наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг, в связи с чем комиссией обоснованно принято решение о признании его победителем конкурса.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Допущенные организатором торгов нарушения порядка их организации и проведения в части расчетов размера обеспечения заявки на участие в конкурсе, обеспечения исполнения обязательств, ежемесячной платы за содержание и ремонт жилых помещений, указания в конкурсной документации и приложениях к ней противоречивых сведений относительно площадей объекта конкурса, установления для собственников жилых и нежилых помещений различного размера платы за содержание и ремонт общего имущества, привели к существенному нарушению процедуры торгов, в связи с чем комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении нарушений по лоту №1.

Допущенные организатором торгов нарушения по лоту №2 в части расчета размера обеспечения обязательств, неуказания в приложении №1(2) площади нежилых помещений, относящихся к общему имуществу собственников, по мнению комиссии являются несущественными, не привели к нарушению прав и законных интересов участников конкурса, не повлияли на его результат, при том обстоятельстве, что ни один из участников конкурса не был лишен возможности получить соответствующие разъяснения положений конкурсной документации, кроме того, неуказание в приложении №1(2) площади нежилых помещений компенсируется содержащейся в приложении №4 информацией по лоту №2.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО управляющая компания «Магнит» на действия организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Запарина 135 «б» (лот 1), ул.Антенная, 19 «б» (лот №2) в части нарушения порядка расчетов размера обеспечения заявки на участие в конкурсе, обеспечения исполнения обязательств, ежемесячной платы за содержание и ремонт жилых помещений, указания в конкурсной документации и приложениях к ней противоречивых сведений относительно площадей объекта конкурса, установления для собственников жилых и нежилых помещений различного размера платы за содержание и ремонт общего имущества по лоту №1, нарушения порядка расчета размера обеспечения обязательств, неуказания в приложении №1(2) площади нежилых помещений, относящихся к общему имуществу собственников по лоту №2 – обоснованной.

В остальной части признать жалобу ООО управляющая компания «Магнит» на действия организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска - необоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска при проведении указанного конкурса по лоту №1 нарушением абзаца 5 пункта 2, подпункта 5 пункта 38, подпунктов 1,4 пункта 41, пункта 42 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, по лоту №2 нарушением подпунктов 1,4 пункта 41, пункта 42 Правил.

3. Признать жалобу ООО управляющая компания «Магнит» на действия конкурсной комиссии администрации г.Хабаровска при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Запарина 135 «б» (лот 1), ул.Антенная, 19 «б» (лот №2) – необоснованной.

4. Выдать организатору торгов Управлению жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Запарина 135 «б» (лот 1), ул.Антенная, 19 «б» (лот №2), предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов по лоту №1.

Со дня принятия данного решения снимаются ограничения, введенные письмом Хабаровского УФАС России от 03.10.2013 № 7/7396.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю, руководствуясь статьями 18.1., 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 15.10.2013 № 102 по делу № 8-01/258,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов Управлению жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска в срок до 23.10.2013 совершить действия, направленные на устранение нарушений абзаца 5 пункта 2, подпункта 5 пункта 38, подпунктов 1,4 пункта 41, пункта 42 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, с целью чего аннулировать конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по ул. Запарина 135 «б», г.Хабаровск (лот 1) (извещение № 190813/3834650/01).

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.