

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/671

24. 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 «РАЙКОМХОЗ» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Краснооктябрьского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами (лоты № 6, 7). Извещение № 180615/6012276/01 размещено на сайте: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

### УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 14 августа 2015 года поступила жалоба ООО «РАЙКОМХОЗ» на действия организатора торгов – Администрации Краснооктябрьского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Кузнецова, 50, 52, пр. Ленина, 105, 107, 109 (лот 6); ул. Еременко, 100, 102, 104, 106, ул. Штеменко, 42, 44 (лот 7) (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 (№ 03-8/5660 от 17.08.2015) направлено Заявителю 18 августа 2015г. по электронной почте: [rodnoygorod@yandex.ru](mailto:rodnoygorod@yandex.ru) и организатору торгов 18 августа 2015г. по электронной почте: [radm08@volgadmin.ru](mailto:radm08@volgadmin.ru) и по факсу.

Рассмотрение жалобы назначено на 21 августа 2015г. в 13 часов 00 мин. В рассмотрении жалобы 21 августа 2015 г. в 13 часов 20 минут объявлен перерыв до 24 августа 2015 г. в 10 часов 00 минут. Рассмотрение жалобы завершено в 10 часов

40 минут 24 августа 2015 г.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Хачатрян А.Ф. – представитель Администрации Краснооктябрьского района Волгограда по доверенности № 2/д от 17.04.2015; Троицкая А.Н. – представитель ООО «РАЙКОМХОЗ» по доверенности от 01.07.2015.

Торги – открытый конкурс по лотам № 6,7 по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Кузнецова, 50, 52, пр. Ленина, 105, 107, 109 (лот 6); ул. Еременко, 100, 102, 104, 106, ул. Штеменко, 42, 44 (лот 7),

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

Организация, порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Кузнецова, 50, 52, пр. Ленина, 105, 107, 109 (лот 6); ул. Еременко, 100, 102, 104, 106, ул. Штеменко, 42, 44 (лот 7) 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 Краснооктябрьского района Волгограда утверждена Главой администрации Краснооктябрьского района Волгограда Швыдким В.Ю. (далее – конкурсная документация).

Извещение № 180615/6012276/01 о проведении торгов размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

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

Представитель заявителя на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе. Пояснил следующее: в пунктах 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.2.1 и 2.4.3 проекта договора управления многоквартирных домов по лотам № 6,7 возложены дополнительные обязанности на управляющую организацию и собственников не предусмотренных действующим законодательством. Приложения к проекту договора управления отсутствуют. Пункт 7.1 проекта договора противоречит жилищному законодательству. Извещение о проведении открытого конкурса не соответствует п. 38 Правил № 75. Также, предложенный организатором торгов перечень дополнительных работ, а именно: изготовление, восстановление, актуализация технического паспорта дома (по истечении срока действия договора паспорт передается собственникам помещений) с периодичностью – «единовременно», годовой платой – 619 523, 9 руб., по мнению заявителя, не обоснован.

Представитель администрации в заседании Комиссии представил запрошенные материалы, относительно доводов, изложенных в жалобе, пояснил, что, организатор торгов разрабатывал конкурсную документацию, а именно: проект договора управления на основании рекомендованного образца Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области. В конкурсной документации имеются недочеты, однако, по мнению представителя администрации, носят не существенный характер. 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.***

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 Краснооктябрьского 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 Краснооктябрьского 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 2.1.3, 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 № 6,7 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 № 6, 7 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 к проектам договоров управления многоквартирными домами поименованные в разделе 9 проекта отсутствуют. Также в тексте самого проекта договора отсутствуют сведения обязательные в силу части 3 статьи 162 ЖК РФ.

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 пп. 15 п. 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего

собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

Пунктом 7.1 проекта договора управления многоквартирным домом закреплено, что договор заключается на 3 года, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены договором. В случае отказа от пролонгации договора управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации договора.

Оспариваемый заявителем пункт 7.1 проекта договора управления многоквартирным домом не соответствует требованиям [Правил](#) проведения конкурса, поскольку данные [Правила](#) не предусматривают возможность продления договора на срок более 3 месяцев и по истечении срока действия договора при наличии обстоятельств, предусмотренных [частью 4 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления должен провести новый конкурс по отбору управляющей организации.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушен п.п. 15 п. 41 Правил № 75.

3. Согласно пп. 1, 3, 4, 4 (1), 6 п. 38 в извещении о проведении конкурса указывается следующее: основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс; 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; наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги); наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с [подпунктом 4\(1\) пункта 41](#) настоящих Правил; перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Исходя из представленного организатором торгов извещения и извещения № 180615/6012276/01, размещенного на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), следует, что организатор торгов не указал обязательные сведения, предусмотренные подпунктами 1, 3, 4, 4 (1), 6 пункта 38 Правил № 75.

Таким образом, организатором открытого конкурса нарушены подпункты 1, 3, 4, 4 (1), 6 пункта 38 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.

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

В представленной конкурсной документации в перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса, в том числе указано: изготовление, восстановление, актуализация технического паспорта дома (по истечении срока действия договора паспорт передается собственникам помещений) с периодичностью – «единовременно», годовой платой – 619 523, 9 руб.

Однако, документального подтверждения необходимости выполнения указанной дополнительной услуги за названную плату ни конкурсная документация, ни извещение о проведении конкурса не содержат.

Таким образом, предложенный организатором торгов – Администрацией Краснооктябрьского района перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса: изготовление, восстановление, актуализация технического паспорта дома не отвечает требованиям закрепленным в 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 «РАЙКОМХОЗ» на действия организатора торгов – Администрации Краснооктябрьского района Волгограда, при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций на управление многоквартирными домами (лоты № 6, 7), обоснованной.
2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрацией Краснооктябрьского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Кузнецова, 50, 52, пр. Ленина, 105, 107, 109 (лот 6); ул. Еременко, 100, 102, 104, 106, ул. Штеменко, 42, 44 (лот 7) подпунктов 1, 3, 4, 4 (1), 6 пункта 38, подпунктов 4(1), 15, 16 пункта 41 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.
3. Выдать организатору торгов – Администрации Краснооктябрьского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Краснооктябрьского района (извещение № 180615/6012276/01, лот № 6,7): внести изменения в извещение о проведении открытого конкурса и в конкурсную документацию посредством приведения их в соответствие с требованиями подпунктов 1, 3, 4, 4 (1), 6 пункта 38, подпунктов 4(1), 15, 16 пункта 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.