

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 16-01-18.1-03/19

21 января 2016г.

г. Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (Комиссия) в составе:

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

Членов комиссии: Савинкова О.Л. – старший  
государственный инспектор отдела контроля органов  
власти;

Тибилова Э.А. – 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 «Жилищно-эксплуатационное управление 65» на действия организатора конкурса - Администрации Дзержинского района Волгограда при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Землячки, д.26 (лот № 1),

### УСТАНОВИЛА:

в УФАС по Волгоградской области 14 января 2016 года поступила жалоба ООО «Жилищно-эксплуатационное управление 65» (далее – Заявитель, ООО «ЖЭУ 65») на действия организатора конкурса - Администрации Дзержинского района Волгограда (далее – Администрация, Организатор конкурса) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 26 по ул. Землячки г. Волгоград (лот № 1).

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 (№ 03-8/178 от 18.01.2016) направлено: Заявителю и Администрации 18.01.2016 в 13ч. 59мин. по электронной почте [kalyakin77@mail.ru](mailto:kalyakin77@mail.ru) и [radm04@volgadmin.ru](mailto:radm04@volgadmin.ru) соответственно.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 21.01.2016 в 09 часов 20 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Абрамова А.А. – представитель Администрации Дзержинского района Волгограда по доверенности № Д/12-15 от 24.08.2015; Калякин В.В. – представитель ООО «ЖЭУ 65» по доверенности б/н от 11.01.2016.

Форма проведения торгов – открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Дзержинского района Волгограда (лот №1 – ул. им. Землячки, д. 26) (далее – Открытый конкурс).

Извещение № 171215/2780470/01 о проведении Открытого конкурса (далее – Извещение) опубликовано 17.12.2015 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Конкурсная документация для проведения Открытого конкурса утверждена Главой администрации Дзержинского района Волгограда Тацием С.Р. 17.12.2015 (далее – Конкурсная документация).

Обжалуемые действия Организатора конкурса – нарушение процедуры организации Открытого конкурса.

Из жалобы ООО «ЖЭУ 65» следует, что в Извещении и Конкурсной документации наименование обязательных работ и услуг не совпадают; в перечень обязательных работ и услуг излишне включены работы по обеспечению вывоза бытовых отходов; акт о состоянии общего имущества, являющийся приложением № 1, содержит информацию в отношении имущества, которое отсутствует в составе общего имущества многоквартирного дома.

Представитель администрации Дзержинского района Волгограда представила на заседание Комиссии запрошенные материалы и письменные пояснения (исх. № 01-21/388-16 от 20.01.2016) и пояснила, что конкурсная документация составлена организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в части различного указания наименования обязательных работ и услуг произошла техническая ошибка, которая, по мнению представителя, носит несущественный характер. Просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 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 (далее – Правила № 75).

Организатором конкурса является Администрация Дзержинского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007 № 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».

1. Пунктом 38 Правил №75 установлен перечень информации, обязательной для размещения в извещении, пунктом 41 Правил № 75 установлен перечень информации, обязательной для размещения в конкурсной документации.

Указанные пункты, как и Правила № 75 в целом не предоставляют организатору

конкурса права применять отличный порядок размещения информации.

Согласно подпункту 4 пункта 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 03 апреля 2013 года № 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.

Исходя из смысла представленных норм, организатор открытого конкурса наделен полномочиями самостоятельно определять расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг в зависимости от параметров многоквартирного дома, при этом организатор конкурса не может по своему усмотрению произвольно исключать (включать) из такого перечня работы или услуги, проведение которых является необходимым (излишним) с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Как усматривается в материалах дела, в приложении № 2 к Извещению поименованы обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту объекта конкурса, в том числе, проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше, проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов (п. 6 Приложения № 2 к Извещению), контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (п. 6 Приложения № 2 к Извещению), прочистка ливневой канализации (п. 20 Приложения № 2 к Извещению). При этом в перечне обязательных работ и услуг, являющемся приложением № 3 к Конкурсной документации, поименованные выше обязательные работы и услуги отсутствуют.

Заявителем представлен акт осмотра многоквартирного дома № 26 по ул. Землячки, согласно которому молниезащитные устройства, заземления мачт, пешеходные дорожки на крыше, информационные знаки при входе в подъезды, ливневая канализация в составе общедомового имущества отсутствуют, также указанное имущество не поименовано в составе общедомового и в акте о состоянии общего имущества, являющемся приложением № 1 к Конкурсной документации.

При этом в Извещении не включены обязательные работы и услуги в отношении имущества, входящего в состав общедомового и поименованные в приложении № 3 к Конкурсной документации, а именно, работы, выполняемые в целях

надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (п. 11 Приложения № 3 к Конкурсной документации), работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции (п. 14 Приложения № 3 к Конкурсной документации).

Таким образом, Организатором конкурса при включении излишних работ и услуг, а также не включении обязательных работ и услуг в Извещение нарушен пп.4 п. 38 Правил № 75.

2. Согласно части 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ) плата за коммунальные услуги включает в себя, в том числе, плату за обращение с твердыми коммунальными отходами. Данная норма вступила в силу с 01.01.2016.

Таким образом, с 01.01.2016 обращение с твердыми коммунальными отходами относится к коммунальным услугам и не может быть включено в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержит работы по обеспечению вывоза бытовых отходов (п. 23 Приложения № 3 к Конкурсной документации).

Таким образом, Организатором конкурса нарушен пп.4 п.41 Правил № 75 при включении работ по обеспечению вывоза бытовых отходов в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вследствие чего размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан не верно (пп.5 п. 38 Правил № 75).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения также необходим для расчета размера обеспечения заявки на участие в конкурсе (п. 14 Правил № 75) и для расчета размера обеспечения исполнения обязательств (п. 42 Правил №75).

Таким образом, Организатором конкурса нарушены п. 14, п.п. 5 п. 38, п. 42 Правил № 75.

3. В ходе рассмотрения жалобы по существу в соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией УФАС по Волгоградской области рассмотрены иные обстоятельства организации Открытого конкурса.

Согласно пп. 16 п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 3 указанной статьи установлены обязательные условия договора управления, так, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и

работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В материалы дела представлен проект договора управления многоквартирным домом по ул. Землячки, д. 26 (далее – Проект договора)

Пункты 2.1.4-2.1.6 Проекта договора предусматривают обязанность управляющей организации планировать, контролировать и выполнять работы, в том числе, по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

В связи с принятием Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (вступил в силу с 26.12.2012) порядок организации проведения капитального ремонта полностью изменен.

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

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

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

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

Пункт 2.1.12 Проекта договора обязывает управляющую организацию заключить договор поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающей организацией. Согласно п. 6 Извещения и Приложению № 3 к договору управления в перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией входят теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. В указанный перечень услуги по газоснабжению не входят, соответственно в условия договора управления многоквартирным домом не могут быть включены.

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

При этом пункт 5 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» четко устанавливает способы раскрытия информации управляющими организациями и не содержит способов поименованных в п. 2.1.18 проекта договора управления.

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

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

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

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

В пункте 2.4.3 Проекта договора закреплено право собственника на полное или частичное освобождение от оплаты жилищно-коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период

непредставления коммунальных услуг в порядке и случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

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

Таким образом, возложение дополнительных обязанностей на управляющую организацию и собственников путем включения указанных выше пунктов в условия проекта договора управления многоквартирным домом по лоту № 1 является излишним регулированием отношений.

Согласно [пунктам 1 и 2 части 3 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

Таким образом, Организатором открытого конкурса нарушен пп. 16 п. 41 Правил № 75.

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

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

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Жилищно-эксплуатационное управление 65» на действия Организатора торгов Администрации Дзержинского района Волгограда, при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом Дзержинского района по ул. Землячки д. 26; извещение № 171215/2780470/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), обоснованной.

2. Признать организатора открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом Дзержинского района по

лоту № 1 – ул. Землячки д. 26 – Администрацию Дзержинского района нарушившей п. 14, пп. 4, 5 п. 38, п.п. 4, 16 п. 41, п. 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.

3. Выдать предписание администрации Дзержинского района Волгограда о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом Дзержинского района (извещение № 171215/2780470/01, лот № 1): внести изменения в извещение о проведении Открытого конкурса и в Конкурсную документацию в соответствии с требованиями пунктов 14, 42, подпунктов 4, 5 пункта 38, подпунктов 4, 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 № 75.