

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 15-01-18.1-03/943

30 ноября 2015 года

г.Волгоград

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

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

Члены Комиссии: Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти;

Тибилова Э. А. – государственный инспектор отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18<sup>1</sup> Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «ЖилСервис» на действия организатора торгов, конкурсной комиссии – Администрации Красноармейского района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организаций для управления многоквартирным домом № 63 по ул. Фадеева, г. Волгоград (лот № 1). (Извещение № 161015/4735986/01 размещено на сайте: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)), установила

В Волгоградское УФАС России 23.11.2015 (вх. № 9230) поступила жалоба ООО «ЖилСервис» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов, конкурсной комиссии – Администрации Красноармейского района Волгограда (далее – организатор торгов, Администрация) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организаций для управления многоквартирным домом № 63 по ул. Фадеева, г. Волгоград (лот № 1).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 24.11.2015 № 03-8/8127 направлено 24.11.2015 Администрации по электронной почте [radm06@volgadmin.ru](mailto:radm06@volgadmin.ru), Заявителю по электронной почте [info@ykkjk.ru](mailto:info@ykkjk.ru).

Рассмотрение жалобы назначено на 30.11.2015 на 9 часов 30 минут. Рассмотрение жалобы по существу завершилось 30.11.2015 в 10 часов 30 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Очаковский И.М. – представитель Администрации по доверенности № 5279и/40 от 03.09.2015; Королев Е.В. – представитель ООО «ЖилСервис» по доверенности б/н от 16.11.2015.

Обжалуемые торги - открытый конкурс по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом № 63 по ул. Фадеева, г. Волгоград (лот № 1) (далее – Открытый конкурс).

Извещение № 161015/4735986/01 о проведении Открытого конкурса опубликовано 16.10.2015 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 20.11.2015 участниками Открытого конкурса признаны ООО «Муниципальная управляющая компания г. Волгограда» и ООО «ЖилСервис».

Открытый конкурс проведен на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75), конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Красноармейского района Волгограда, утвержденной 16.10.2015 Главой администрации Красноармейского района Волгограда Кониным А.А. (далее – Конкурсная документация).

Обжалуемые действия организатора и конкурсной комиссии Открытого конкурса – нарушения организации открытого конкурса и порядка определения победителя Открытого конкурса.

Из жалобы ООО «ЖилСервис» следует, что организатором открытого конкурса необоснованно сужен перечень дополнительных работ и услуг, также конкурсной комиссией Администрации Красноармейского района Волгограда неправомерно предоставлено ООО «МУК г. Волгограда» право первым подать предложение как лицу, заявка которого на участие в конкурсе поступила первой, что, как следствие, привело к нарушению порядка определения победителя торгов.

Представителем Администрации Красноармейского района Волгограда на заседание Комиссии представлены запрошенные материалы и письменные пояснения от 27.11.2015 № 32, из которых следует, что все участники Открытого конкурса предложили одинаковую наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг – 12 001 руб. 67 коп., установленную в Конкурсной документации. Победителем признано ООО «Муниципальная управляющая компания г. Волгограда» заявка которого поступила к организатору конкурса первой. По мнению Администрации, превысить предложение стоимости дополнительных работ и услуг – 12 001 руб. 67 коп. в данном случае невозможно, поскольку увеличение стоимости дополнительных работ и услуг означало бы расширение их перечня, который установлен организатором конкурса в конкурсной документации. Просит в удовлетворении жалобы ООО «ЖилСервис» отказать.

Представитель ООО «ЖилСервис» просит признать жалобу обоснованной по основаниям, изложенным в жалобе. Также представил дополнение к жалобе, в которой указал, что в пунктах 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.18, 2.2.1 и 2.4.3 проектов договоров управления многоквартирных домов по лотам № 1 возложены дополнительные обязанности на управляющую организацию и собственников, не

предусмотренные действующим законодательством. Приложения к проекту договора управления № 1, 1.1, 1.2, 2 не заполнены. Пункт 4.1 проекта договора, в части установления размера платы на срок не менее чем один год действия договора, противоречит условиям конкурса.

В Приложении № 4 к конкурсной документации и Приложение № 2 к проекту договора управления пункты 3.4, 5, 6.4, 7.5, 12.1, 21 не соответствуют конструктивным и инженерным элементам многоквартирного дома и данные услуги заложены в тарифе на содержание и ремонт общего имущества.

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

1. Согласно [пункту 4 статьи 447](#) ГК РФ выигравшим по конкурсу признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 75 под конкурсом понимается форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 4 Правил № 75, конкурс проводится, в частности, на основе принципа добросовестной конкуренции.

Порядок проведения конкурса, установленный в [Правилах](#) № 75, предусматривает, что конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения ([п. 75](#) Правил № 75).

В соответствии с [п. 76](#) Правил № 75 участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

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.

Согласно [п. 77](#) Правил № 75 указанный в [пункте 76](#) данных Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

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

Таким образом, исходя из положений [п. 81](#) Правил № 75, следующие предложения могут быть поданы участниками лишь в период троекратного объявления последнего предложения и первый подавший заявку признается победителем только в отсутствие предложений иных участников.

Согласно [п. 80](#) Правил № 75 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.

Следовательно, дополнительные работы и услуги участник конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Таким образом, победителем конкурса становится претендент, предложивший максимум дополнительных работ и услуг за плату за содержание и ремонт жилого помещения, установленную в извещении.

Согласно извещению о проведении Открытого конкурса и Приложению № 4 к Конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома № 63 по ул. Фадеева, г. Волгоград составляет 25,06 кв.м., годовая плата – 4 549 111,73 руб.

В Приложении № 5 к Конкурсной документации определена общая стоимость дополнительных работ и услуг, которая равна 12 001,67 рублей в год.

Согласно п. 6 Протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 23.11.2015 участниками конкурса признаны ООО «МУК г. Волгограда», ООО «ЖилСервис» (далее Протокол от 23.11.2015). Согласно пункту 10 данного Протокола последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделано ООО «МУК г. Волгограда» и составило 12 001 руб. 67 коп.

При этом, исходя из п. 9 Протокола от 23.11.2015 победителем признано ООО «МУК г. Волгограда».

Из аудиозаписи Открытого конкурса, представленной на заседание Комиссии, следует, что Председателем Конкурсной комиссии объявлен участник конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору первой – ООО «МУК г. Волгограда» и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – 25,06 руб., после чего ООО «МУК г. Волгограда», как первому участнику подавшему заявку, предоставлена возможность объявить предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг. ООО «МУК г. Волгограда» представлено

предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг в размере 12 001 руб. 67 коп. Далее предоставлена возможность объявить свое предложение ООО «ЖилСервис» в порядке очередности подачи заявок. ООО «ЖилСервис» заявлено предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг в размере 17 687 руб. 08 коп. Однако членом конкурсной комиссии разъяснено представителю ООО «ЖилСервис», что ему необходимо назвать предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью дополнительных работ и услуг, указанной в Конкурсной документации. После чего ООО «ЖилСервис» названа сумма в размере 12 001 руб. 67 коп. Все участники объявили одинаковую стоимость дополнительных работ и услуг в размере 12 001 руб. 67 коп. в год. После того, как всеми участниками были сделаны предложения, председательствующий комиссии сразу объявил победителя ООО «МУК г. Волгограда», без троекратного объявления предложения наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, соответственно, иному участнику не была предоставлена возможность увеличить свои предложения.

Возможность определения победителя открытого конкурса, предусмотренная пунктами 76, 78, 81 Правил № 75, обеспечивается необходимостью троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, с тем, чтобы предоставить другим участникам конкурса возможность сделать иное предложение о большей стоимости.

Как следует из материалов дела, из прослушивания аудиозаписи проведения конкурса участнику конкурса не была предоставлена возможность сделать предложение, превышающее предложение другого участника. Конкурсная комиссия ограничила право участников конкурса заявлять предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг, превышающие стоимость, установленную Конкурсной документацией. При этом в условиях того, что всеми участниками открытого конкурса заявлена одинаковая стоимость дополнительных работ и услуг, Конкурсной комиссией принято решение о признании победителем конкурса участника, первым подавшим заявку на участие в конкурсе.

Таким образом, при совершении вышеуказанных действий, конкурсной комиссией Администрации Красноармейского района Волгограда не обеспечена равная конкурентная борьба между участниками конкурса, не предоставлена им возможность предложения перечня и стоимости дополнительных работ и услуг, которые они смогли бы выполнять в процессе управления и содержания многоквартирного дома, поскольку определяющим условием конкуренции между участниками является выполнение большего перечня дополнительных работ и услуг за плату по содержанию и ремонту жилого помещения, тем самым конкурсной комиссией Администрации Красноармейского района Волгограда нарушены п. 76, п. 78, п. 81 Правил № 75.

2. Согласно п.п. 4(1) п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования,

пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Исходя из буквального толкования указанных норм организатор конкурса самостоятельно определяет перечень дополнительных работ и услуг и самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги. В связи с чем, довод Заявителя в данной части является необоснованным.

3. В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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.

Пункт 2.1.4 проекта договора управления многоквартирным домом по лоту № 1 предусматривает обязанность управляющей организации планировать 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 работ по капитальному ремонту не соответствует требованиям действующего законодательства.

Пункт 2.1.8 проекта договора управления 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 2.1.18 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 Постановление 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 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.

Как усматривается в материалах дела, приложения 1, 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 связи с изложенным конкурсная документация, в части проекта договора управления многоквартирным домом по лоту № 1, не соответствует требованиям жилищного законодательства являются правомерными.

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

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

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ЖилСервис» на действия организатора торгов, конкурсной комиссии – Администрации Красноармейского района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организаций для управления многоквартирным домом № 63 по ул. Фадеева, г. Волгоград (лот № 1, извещение № 161015/4735986/01), обоснованной.

2. Признать организатора торгов, конкурсную комиссию Администрации Красноармейского района Волгограда нарушившей пп. 16 п. 41, п.76, п. 78, п. 81 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. Выдать Администрации Красноармейского района Волгограда предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № 63 по ул. Фадеева, г. Волгоград (лот № 1).