

РЕШЕНИЕ №93

17.06.2014

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе:

в присутствии представителей:

от ООО «Чистый город» - ... (доверенность от 17.04.2014), ... (доверенность от 17.04.2014); от Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска - ... (доверенность от 27.12.2013 №1.1.27-213),

рассмотрев жалобу ООО «Чистый город» на действия администрации г. Хабаровска в лице Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа «г. Хабаровск», ул. Лазо, д. 45 «а», ул. Лазо, д. 43 «а», ул. Лазо, д. 43 «б», ул. Лазо, д. 47 «б», ул. Лазо, д. 47 «а», материалы дела №8-01/164,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Чистый город» на действия администрации г. Хабаровска в лице Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа «г. Хабаровск», ул. Лазо, д. 45 «а», ул. Лазо, д. 43 «а», ул. Лазо, д. 43 «б», ул. Лазо, д. 47 «б», ул. Лазо, д. 47 «а».

Из жалобы следует, что организатором конкурса незаконно сокращен перечень обязательных работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества собственников многоквартирных домов (приложение №2(1)-2(5)); в

пункте 3.4 конкурсной документации незаконно установлено требование о предоставлении предварительного договора со специализированной организацией по обслуживанию и эксплуатации лифтов, в случае, если в штате организации отсутствует сотрудник, отвечающий требованиям промышленной безопасности.

Представители общества на доводах жалобы настаивали, дополнительно указали, что на официальном сайте размещено разъяснение положений конкурсной документации с указанием лица, от которого поступил запрос; администрацией не размещено положение о конкурсной комиссии, в котором установлены права и обязанности комиссии, конкретные критерии оценки заявок при проведении конкурсов; в конкурсной документации незаконно установлено требование о том, что дополнительные работы и услуги не должны включать работы и услуги, указанные в приложении №2 к конкурсной документации (обязательные работы и услуги).

Представитель администрации с доводами жалобы не согласился, пояснив, что указанный конкурс проведен в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и 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. Перечень обязательных работ и услуг, устанавливается 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 (подпункт 4 пункта 41 Правил). Многоквартирные дома по указанным адресам оборудованы лифтами, эксплуатация лифтов относится к деятельности по эксплуатации опасных объектов, в связи с чем, установленное в конкурсной документации требование о наличии в штате участника конкурса соответствующего специалиста, либо наличие договора на оказание услуг сторонней организацией, Правилам не противоречит. Информация о лице, обратившемся с запросом о разъяснении положений конкурсной документации, опубликована на сайте ошибочно, в данный момент удалена. Разработка положения о конкурсной комиссии Правилами не предусмотрена.

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.

15.05.2014 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа «г. Хабаровск», ул. Лазо, д. 45 «а», ул. Лазо, д. 43 «а», ул. Лазо, д. 43 «б», ул. Лазо, д. 47 «б», ул. Лазо, д. 47 «а».

Срок подачи заявок на участие в конкурсе до 18.06.2014, дата вскрытия конвертов - 18.06.2014, дата рассмотрения заявок - 24.06.2014, дата проведения конкурса - 01.07.2014.

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 (далее - Правила).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил 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 от 03.04.2013 №290, по форме согласно [приложению №2](#).

Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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 3 Правил оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 03.04.2013 №290, установлено, что [перечень](#) услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

- а) конструктивных элементов многоквартирного дома;
- б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих

предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Из приведенных норм следует, что включаемые организатором конкурса в перечень обязательные работы и услуги должны соотноситься с конструктивными и иными особенностями общего имущества многоквартирного дома, а не дословно повторять работы и услуги, предусмотренные минимальным перечнем.

В приложении №2(1)-2(5) к конкурсной документации организатором приведен перечень обязательных работ и услуг, что соответствует приведенным нормативным правовым актам и не свидетельствует о несоблюдении управлением порядка проведения конкурса.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 15 Правил претенденты на участие в конкурсе должны соответствовать установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Пунктом 3.4 инструкции по заполнению заявки предусмотрено, что в составе заявки на участие в конкурсе необходимо представить копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, а именно копии документов о соответствии претендента требованиям, предъявляемым законодательством о промышленной безопасности, если в штате организации отсутствуют работники, соответствующие требованиям законодательства о промышленной безопасности, претендент вправе представить документы, свидетельствующие о наличии предварительного договора со специализированной организацией.

В размещенном на официальном сайте торгов Управлением жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска разъяснении указано, что организатором конкурса установлено требование для претендентов, подающих заявку на участие в конкурсе, объектом которых является управление многоквартирными домами, оборудованными лифтами, представить документы, свидетельствующие о наличии предварительного договора со специализированной организацией, отвечающей предъявляемым требованиям, если в штате организации - претендента отсутствуют работники, соответствующие требованиям законодательства о безопасности. В случае, если у претендента отсутствуют собственные ресурсы и (или) работники, соответствующие требованиям, претендент вправе представить документы, свидетельствующие о наличии предварительного договора со специализированной организацией, отвечающей необходимым требованиям. В данной ситуации к заявке на участие в конкурсе прилагаются копии таких документов, а в тексте заявки указываются их реквизиты: серия и номер (если имеются), дата выдачи, срок действия, орган, выдавший документ.

В заседании комиссии представитель администрации пояснил, что данное требование не связано с подтверждением участниками соответствия требованиям законодательства в области промышленной безопасности, а необходимо для подтверждения участниками наличия возможности обслуживать самостоятельно либо с привлечением сторонних организаций лифты, с учетом требований нормативных правовых актов к данному виду деятельности.

Участниками конкурса должны представляться документы, подтверждающие наличие соответствующих штатных специалистов, а при их отсутствии предварительный договор со специализированной организацией.

Многоквартирные дома, расположенные на территории городского округа «г. Хабаровск», ул. Лазо, д. 45 «а», ул. Лазо, д. 43 «а», ул. Лазо, д. 43 «б», ул. Лазо, д. 47 «б», ул. Лазо, д. 47 «а», являющиеся объектами конкурса, оборудованы лифтами.

Обязанность собственника жилого помещения нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме и соблюдать правила содержания общего имущества установлена [статьей 30](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. Лифты и лифтовые шахты в многоквартирном доме в силу пункта 1 [части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений.

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).

К опасным объектам, владельцы которых обязаны осуществлять обязательное страхование, относятся расположенные на территории Российской Федерации и на иных территориях, над которыми Российская Федерация осуществляет юрисдикцию в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормами международного права лифты, подъемные платформы для инвалидов, эскалаторы (за исключением эскалаторов в метрополитенах) (пункт 4 части 1 статьи 5 Федеральный закон от 27.07.2010 №225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте»).

В соответствии с пунктом 5.10.1 Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с установленными требованиями и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами (лифтовое обслуживание) или (при подключении лифтов к диспетчерскому пульту) линейными электромеханиками совместно с диспетчерами (операторами) и дежурными электромеханиками (комплексное обслуживание). Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

Согласно пункту 5.10.2 Правил эксплуатирующая организация (владелец лифта - собственник здания, в котором находятся лифты, а также предприятия и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания, в том числе кондоминиумы, товарищества, объединения собственников жилья и иные организации) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.

Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:

соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности;

укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;

допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе;

проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;

наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ;

производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;

проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации;

предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц;

выполнение предписаний Госгортехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;

приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Госгортехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;

мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике;

анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;

меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов; своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;

учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;

представление в орган Госгортехнадзора России информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;

страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации.

В соответствии с решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 №824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (далее - Решение) лифт - устройство, предназначенное для перемещения людей и (или) грузов с одного уровня на другой в кабине, движущейся по жестким направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°; техническое обслуживание лифта - комплекс операций по поддержанию работоспособности и безопасности лифта при его эксплуатации; эксплуатация лифта - стадия жизненного цикла лифта, на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество, включает в себя использование по назначению, хранение в период эксплуатации, обслуживание и ремонт.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Регламента для обеспечения безопасности лифта при проектировании, изготовлении, монтаже и в течение назначенного срока службы предусматриваются средства и (или) меры для выполнения общих требований безопасности и, с учетом назначения и условий эксплуатации лифта, специальных требований безопасности, установленных Приложением 1 к данному регламенту.

Частью 3 статьи 4 Регламента установлено, что для обеспечения безопасности в период назначенного срока службы лифта должны выполняться следующие требования: использование лифта по назначению, проведение технического обслуживания, ремонта, осмотра лифта в соответствии с руководством по эксплуатации изготовителя; выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту лифта квалифицированным персоналом; проведение оценки соответствия в форме технического освидетельствования лифта; по истечении назначенного срока службы не допускается использование лифта по назначению без проведения оценки соответствия с целью определения возможности и условий продления срока использования лифта по назначению, выполнения модернизации или замене с учетом оценки соответствия.

Пунктом 8 Правил оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 03.04.2013 №290, предусмотрено, что выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

Таким образом лифты относятся к опасным объектам, в связи с чем наличие в штате участника конкурса работников, отвечающих соответствующим требованиям, либо наличие договора на оказание услуг со сторонней организацией Правилам не противоречит, поскольку связано с обеспечением безопасности эксплуатации лифтов, жизни и здоровья граждан, что согласуется с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В извещении о проведении конкурса указывается в том числе наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (подпункт 4 пункта 38 Правил).

Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя также перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг (подпункт 4 пункта 41 Правил).

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 (пункт 76 Правил).

Указанный в [пункте 76](#) 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 (пункт 77 Правил).

Поскольку по смыслу приведенных норм предлагаемые участником конкурса работы и услуги должны дополнять, а не дублировать работы и услуги, указанные в конкурсной документации в качестве обязательных, в связи с чем доводы заявителя в данной части подлежат отклонению.

Также комиссией отклоняются доводы жалобы о неразмещении на сайте администрации Положения о конкурсной комиссии, так как принятие и размещение такого положения Правилами не предусмотрено. Порядок проведения конкурса установлен Правилами и не предусматривает право органов местного самоуправления осуществлять самостоятельное правовое регулирование в данной сфере отношений.

30.05.2014 ООО «Чистый город» обратилось в Управление жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска за разъяснением положений конкурсной документации.

В соответствии с пунктом 49 Правил в течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

02.06.2014 на официальном сайте размещена информация о лице, обратившемся за разъяснением положений конкурсной документации, с приложением части обращения общества, от которого поступил запрос, что нарушает положения пункта 49 Правил.

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).

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Чистый город» на действия администрации г. Хабаровска в лице Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа «г. Хабаровск», ул. Лазо, д. 45 «а», ул. Лазо, д. 43 «а», ул. Лазо, д. 43 «б», ул. Лазо, д. 47 «б», ул. Лазо, д. 47 «а», в части размещения разъяснения на официальном сайте с указанием лица, обратившегося за разъяснением конкурсной документации, обоснованной.

В остальной части жалобу ООО «Чистый город» признать необоснованной.

2. Признать действия администрации г. Хабаровска в лице Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда при проведении указанного конкурса нарушающими пункт 49 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 организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

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

ПРЕДПИСАНИЕ №59

17 июня 2014

г. Хабаровск

Комиссия Хабаровского УФАС России, на основании своего решения от 17.06.2014 №93 по делу № 8-01/164, руководствуясь 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации города Хабаровска в лице Управления жилищно - коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда в срок до 26.06.2014 совершить действия, направленные на устранение нарушения пункта 49 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75, с целью чего:

- исключить случаи размещения информации на официальном сайте о лице,

обратившемся за разъяснением конкурсной документации, провести соответствующую разъяснительную работу с должностными лицами, ответственными за организацию и проведение конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России в пятидневный срок с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.