

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-882/2021

по результатам рассмотрения жалобы ООО «УК Алькор»

на действия организатора торгов при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

10.08.2021

Воронеж

Г.

Резолютивная часть решения объявлена 10.08.2021

Решение в полном объеме изготовлено 13.08.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя;

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела контроля органов власти;

Субботин С.Г. - член Комиссии, специалист - эксперт,

в присутствии:

представителя организатора — администрации городского округа город Воронеж <...> (доверенность <...>) очно;

представителей заявителя – ООО «УК Алькор» <...> (доверенность <...>) и <...> (доверенность <...>), в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

У С Т А Н О В И Л А:

03.08.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Алькор» (далее – Заявитель) на действия администрации городского округа город Воронеж (далее – Организатор) при проведении открытого конкурса по выбору управляющей

организации на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: г. Воронеж, ул. Беговая, д.142, ул. Чебышева, д. 3, ул. Сакко и Ванцетти, д. 76 (извещение на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах № 090621/9011895/01) (далее – Конкурс).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Как следует из доводов жалобы, конкурсная документация составлена со следующими нарушениями:

1. В перечнях работ и услуг по управлению многоквартирными домами отсутствует информация об отдельных видах работ и услуг.
2. Отдельные виды работ объединены в группы, что не позволяет Заявителю понять и оценить стоимость каждого вида работ и услуг.
3. В проекте договора отсутствует информация о составе общего имущества многоквартирных домов.

Представители Заказчика выразили несогласие с доводами жалобы Заявителя по основаниям, изложенным в ходе заседания Комиссии, а так же в письменном возражении, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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 также 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.

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации установлен 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).

В соответствии с указанными актами, Организатором 09.06.2021 г. размещено извещение о проведении Конкурса (далее – Извещение).

Согласно Извещению вскрытие конвертов с заявками состоится по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 10 в 12 ч. 00 мин. 16.08.2021 г., рассмотрение заявок будет осуществляться в срок, не превышающий семи рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 10, подведение итогов конкурса будет осуществляться в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 10.

Относительно доводов жалобы Комиссией было установлено следующее:

1. В составе конкурсной документации содержатся информация по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов (перечень работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества):

№ п/п	Наименование работ и услуг
1	Уборка помещений общего пользования
	Подметание лестничных площадок и маршей с предварительным увлажнением
	Влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, лифтовых площадок и кабин с применением моющих и чистящих средств
	Обметание окон, подоконников, отопительных приборов на лестничной клетке
	Уборка чердачного и подвального помещения
	Очистка и влажная уборка мусорных камер и загрузочных

	Удаление мусора из мусороприемных камер с контейнерами
	Влажное подметание пола мусороприемных камер
	Влажная уборка с применением дезинфицирующих средств мусороприемных камер
	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов.
	Очистка, помывка, дезинфекция ствола мусоропровода
3	Уборка придомовой территории (тротуар)
	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием
	Подметание в летний период земельного участка без покрытия
	Сдвигание и подметание снега при отсутствии снегопадов
	Сдвигание и подметание снега при снегопаде
	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от наледи без обработки противогололедными реагентами
	Уборка мусора с газонов
	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек
	Уборка мусора на контейнерной площадке
4	Работы, выполняемые для надлежащего содержания несущих конструкций (стен, фундаментов, фасадов и т.д)
	Восстановление (ремонт) отмостки
	Восстановление (ремонт) приямков
	Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента
	Осмотр кирпичных и железобетонных стен фасада
	Ремонт плит балконов
	Восстановление козырьков
5	Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш
	Постановка заплат на покрытия из мягкой кровли
	Осмотр всех элементов кровли
6	Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки, оконных и дверных заполнений помещений
	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования
	Ремонт дверных коробок
7	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения, в том числе работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек
	Консервация системы отопления
	Осмотр устройства системы отопления в подвальных, чердачных помещениях

Промывка трубопровода системы отопления
Первое рабочее испытание отдельных частей системы
Окончательная проверка при сдаче системы
Регулировка и наладка системы отопления
Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления
Мелкий ремонт изоляции трубопроводов
Проверка на подогрев отопительных приборов с регулировкой
Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения
Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППР, вычислителя, датчиков давления и температур
Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал
Составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком
Проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений)
Установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки.
Запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика
При отказе или неисправной работе теплосчетчика - поиск неисправностей, при невозможности устранения на месте - составление акта об отказе теплосчетчика. Снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки). Оповещение об отказе теплосчетчика в теплоснабжающую организацию
Обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных
Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)
Профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины
Поверка (настройка) тепловычислителя
Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию)
Проведение очередной государственной поверки
Ремонт прибора учета
Опломбировка ОДПУ
Замена прибора учета
Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей

	водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и электроснабжения, газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования
	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках
	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования
10	Услуги расчетного центра
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах
	Периодическая проверка (техническое обслуживание) вентканалов
12	Аварийное обслуживание + диспетчерские услуги
13	Дератизация, дезинсекция подвала
14	Техническое обслуживание лифтов
15	Техосвидетельствование лифтов

По мнению Заявителя, перечень работ и услуг не содержит информацию об объёме выполняемой работы, например, отсутствуют сведения о количестве мусоропроводов, отмосток, балконов, козырьков, счётчиков и т.д. Данный недостаток, по мнению заявителя, не позволяет определить предмет Конкурса.

Согласно п.п. 4 п. 41 Правил перечень 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 N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг. Приложение № 2 устанавливает перечень работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества в следующем виде:

•

Наименование работ	Периодичность	Годовая плата	Стоимость на 1
--------------------	---------------	---------------	----------------

и услуг	выполнения работ и оказания услуг	(рублей)	кв. метр общей площади (рублей в месяц)
---------	--------------------------------------	----------	--

Изучив перечни работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества, представленные в документации, Комиссия установила, что они полностью соответствуют установленной форме. Так же Комиссия отмечает, что Заявителем не представлено нормативного обоснования обязательности наличия в перечне работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества иных сведений. Помимо этого Комиссия отмечает, что Конкурсной документацией предусмотрена возможность ознакомления с предметом торгов, в связи с чем у Заявителя имелась фактическая возможность выяснить необходимые ему сведения в ходе ознакомления.

Таким образом, с учётом изложенного, Комиссия признаёт довод Заявителя об отсутствии в перечнях работ и услуг по управлению многоквартирными домами информации об отдельных видах работ и услуг, необоснованным.

2. Относительно довода о недопустимости объединения отдельных видов работ в группы Комиссией установлено следующее.

Согласно перечням работ и услуг, содержащихся в документации, отдельные виды работ сведены в группы (согласно таблице выше). При этом годовая плата и стоимость на 1 кв. метр общей площади установлены по группам, а не по отдельным видам работ.

Приказом Минстроя России от 06.04.2018 № 213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы» утверждены соответствующие методические рекомендации (далее – Методические рекомендации). Методические рекомендации не содержат указания на конкретный способ установления платы, как и указания на возможность или невозможность группировки отдельных видов работ. Помимо этого данные рекомендации не являются обязательными для применения органами местного самоуправления.

В соответствии с п. 6.1 Порядка взаимодействия структурных подразделений администрации городского округа город Воронеж по вопросам проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, утверждённого постановлением администрации городского округа город Воронеж от

25.11.2011 № 1042 «Об организации проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» управление экономики администрации городского округа город Воронеж в течение 5 рабочих дней с момента получения информации, предоставляемой в соответствии с подпунктом 4.2 и подпунктами 5.1, 5.2 настоящего Порядка, предоставляет управлению ЖКХ для подготовки конкурсной документации расчет размера платы за содержание жилого помещения, рассчитанного в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома и на основании утвержденных тарифов. В целях реализации указанных полномочий используется Методика расчёта платы за содержание жилого помещения для подготовки конкурсной документации к проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории городского округа город Воронеж (далее – Методика), утверждённая распоряжением администрации городского округа город Воронеж от 14.03.2017 г. № 180-р.

В соответствии с п. 2.2 Методики к работам (услугам) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, выполняемым (оказываемым) управляющей организацией, относятся:

- уборка помещений общего пользования;
- очистка и влажная уборка мусорных камер и загрузочных клапанов;
- уборка придомовой территории;
- работы, выполняемые для надлежащего содержания несущих конструкций (стен, фундаментов, фасадов и т.д.);
- работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш;
- работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки, оконных и дверных заполнений помещений;
- работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения, в том числе работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования;
- прочие работы и услуги;

Согласно п. 2.4 Методики к работам (услугам) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, выполняемым (оказываемым) сторонними специализированными организациями по договору с управляющей организацией относятся:

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования;
- услуги расчетного центра;
- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления;
- аварийное обслуживание и диспетчерские услуги;
- дератизация, дезинсекция подвала;
- техническое обслуживание и техническое освидетельствование лифтов.

Сопоставив наименования работ и услуг по Методике и наименования работ и услуг в перечнях работ и услуг, Комиссия установила, что наименования групп работ и услуг по перечням соответствуют наименованиям работ и услуг по Методике. Помимо этого, Комиссией не установлен факт наличия законодательного запрета на группировку отдельных видов работ и услуг. Заявителем нормативное обоснование своего довода так же не представлено. В связи с этим Комиссия не может установить в действиях Организатора нарушение действующего законодательства в части группировки отдельных видов работ и услуг.

Таким образом, Комиссия, признаёт довод Заявителя о недопустимости объединения отдельных видов работ в группы, необоснованным.

3. Изучив довод Заявителя об отсутствии в проекте договора сведений о составе общего имущества многоквартирных домов, установила следующее.

Согласно п.п. 16 п. 41 Правил конкурсная документация должна содержать проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). В соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 161 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.

Пунктом 2.3 проекта договора управления многоквартирным домом, представленным в составе Конкурсной документации, установлено, что состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему договору.

Между тем, ни проект договора, ни Конкурсная документация в целом не содержат данное приложение.

Согласно пояснениям представителя Организатора, приложение 1 должно

составляться при заключении договора управления с каждым собственником. Вместе с тем такое условие конкурсной документацией не предусмотрено, и помимо этого прямо противоречит положениям Правил и ЖК РФ. Так же Комиссия отмечает, что отсутствие в проекте договора сведений о составе общего имущества многоквартирного дома может ввести потенциального победителя Конкурса в заблуждение относительно состава имущества. Акты об обследовании общего имущества ни могут являться надлежащим предоставлением указанных сведений поскольку содержат информацию о состоянии имущества, а не о его конкретных показателях.

Учитывая изложенное, Комиссия признаёт довод Заявителя об отсутствии в проекте договора сведений о составе общего имущества многоквартирных домов обоснованным.

Таким образом, рассмотрев доводы жалобы, заслушав пояснения представителя Организатора, Комиссия установила в действиях Организатора факт нарушения п. 41 Правил, и ст. 162 ЖК РФ, выразившееся в отсутствии в проекте договора управления многоквартирным домом, представленным в составе документации, сведений о составе общего имущества многоквартирных домов.

Учитывая характер выявленного нарушения, Комиссия полагает выдать организатору обязательное для исполнения предписание.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Алькор» на действия администрации городского округа город Воронеж при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: г. Воронеж, ул. Беговая, д.142, ул. Чебышева, д. 3, ул. Сакко и Ванцетти, д. 76 (извещение на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах № 090621/9011895/01) обоснованной.
2. Выдать администрации городского округа город Воронеж предписание об устранении допущенных нарушений.
3. Направить материалы рассмотрения настоящей жалобы уполномоченному должностному лицу Воронежского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту выявленного нарушения.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии
Логошин А.В.

Члены Комиссии
Колмаков Р.В.

Субботин С.Г.