

1. Организатору торгов –

Управлению коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана

ул. М. Жукова 7, г. Абакан, Республика Хакасия, 655017

2. Председателю совета МКД по ул. Щетинкина, 40 в г. Абакане

...

ул. Щетинкина, ..., г. Абакан, Республика Хакасия, 655017

## **РЕШЕНИЕ**

### **по жалобе № 35-Т**

г. Абакан

Резолютивная часть решения оглашена 08.11.2016 года.

В полном объеме решение изготовлено 11.11.2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договора,

рассмотрев жалобу Председателя совета МКД по ул. Щетинкина 40 в г. Абакане ... на действия организатора конкурса по отбору управляющей организации – Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в МО г. Абакан (закупка № 300916/4372063/01 от 30.09.2016 г.), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от Согл,

на рассмотрении жалобы велась аудиозапись,

**УСТАНОВИЛА:**

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия 28.10.2016г. входящий № 5976 поступила жалоба Председателя совета МКД по ул. Щетинкина 40 в г. Абакане, ... на действия организатора конкурса по отбору управляющей организации – Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в МО г. Абакан (закупка № 300916/4372063/01 от 30.09.2016 г.).

В своей жалобе заявитель указывает, что конкурсная документация не соответствует требованиям, установленным «Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее Правил), утвержденными Постановлением Правительства от 06.02.2006г № 75.

В нарушение пункта 48 Правил ... не получил ответа на свой запрос, направленный 15.10.2016г.

Заявитель жалобы просит приостановить проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в МО г. Абакан до устранения допущенных нарушений в конкурсной документации, а именно.

1. В извещении о проведении открытого конкурса не определено основание проведения конкурса.

2. Акт технического состояния МКД-40 по ул. Щетинкина от 28 сентября 2016 г. не подписан и не скреплен печатью уполномоченного руководителя органа местного самоуправления, определявшего техническое состояние дома.

В Акте от 28.09.2016 г. не дана оценка технического состояния общего имущества МКД-40 по пунктам 8-10.

3. Перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома имеет следующие нарушения.

1). Перечень работ не утвержден организатором конкурса ...;

2). Объем работ и услуг перечня обязательных работ не определен сроком выполнения (1 год, 2 года или 3 года) согласно п.9.1 Проекта Договора;

3). Представленный перечень обязательных работ и услуг — это произвольный набор попавшихся отдельных видов работ не имеющих никакого отношения с минимальным перечнем работ и услуг необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД-40 по ул. Щетинкина, а направлен на повышение стоимости общего перечня сочиненных работ и услуг и повышения тарифа на содержание общего имущества;

4). Стоимость работ и услуг, представленная в перечне работ и услуг, необоснованно выросла по сравнению со стоимостью этих же работ и услуг в 2,5 раза по сравнению со стоимостью в предыдущем конкурсе.

5). Расчеты материалов, инструмента, транспорта для выполнения работ по уборке лестничной клетки, уборки земельного участка (дворовой территории) в летний и зимний период выполнены с умышленным завышением площади уборки с разницей в 2,5-3 раза с данными технического паспорта МКД и Постановления Администрации г. Абакана о выделении земельного участка под МКД-40 по ул. Щетинкина площадью - 1398 кв.м.

6). В перечень обязательных работ и услуг включены работы, выполняемые при капитальном ремонте в 2023 году.

7). Включенная в пункт 2.4 перечня обязательных работ, уборка мусора на контейнерных площадках не входит в состав услуг и работ т.к. уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества осуществляется собственниками соответствующих участков (п. 15 Правил содержания общего имущества в МКД утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

8). В пункте 6 Акта состояния общего имущества МКД-40 по ул. Щетинкина от 28.09.2016 г. указано, что состояние оконных и дверных проемов удовлетворительное. Однако в пункте 3.3 перечня обязательных работ включена замена разбитых стекол окон и дверей на сумму - 12358,2 руб.

9). Безосновательно в перечень работ и услуг включены пункт 3.2 работы по ремонту просевшей отмостки, которые выполнены в 2014-2015 годах?

10). В пункт 3.5 перечня обязательных работ и услуг включены работы по ремонту, регулировке, промывке, испытаний, расконсервации системы центрального отопления на сумму - 95424,48 руб., без ремонта элеваторного узла (пункт 4.2) стоимость ремонта которого составит - 10337,65 руб. Итого сумма ремонта системы центрального отопления составит - 105762,13 руб. В тоже время при проведении первого конкурса стоимость этих работ составляла - 66797,14 руб., т.е. стоимость однотипных работ необоснованно выросла на 38964,99 руб.

11). Экономическое обоснование и расчет требуется пунктов: 5.1, 5.3 перечня обязательных работ и услуг (Проведение технических осмотров) стоимость услуг которых возросла в 10 раз со стоимостью этих услуг при проведении первого открытого конкурса.

12). В пункте 4.1 перечня обязательных работ намечено устранение засоров внутренней канализации на сумму - 2988,33 руб.

13. На основании каких данных определен единоразовый объем ремонта покрытия мягкой кровли на сумму - 82436 руб.? Чему равна стоимость ремонта 1 кв.м, мягкой кровли?

Согласно пункта 6 Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие

сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

В пункте 8 Правил осуществления деятельности по управлению МКД установлено, что перечень работ и услуг должен содержать объемы, стоимость, периодичность и график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2 Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса многоквартирного дома № 40 по ул. Щетинкина (приложение №3) к правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для МКД - исключена (Постановление Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290).

Присутствующий на рассмотрении жалобы заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе, устно добавил, что договор управления многоквартирным домом разработан в нарушение пункта 91 Правил и статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Податель жалобы просит:

1. Провести техническое обследование многоквартирного дома №40 по ул. Щетинкина с привлечением руководителя органов местного самоуправления, уполномоченного устанавливать техническое состояние МКД-40.
2. На основании обследования МКД-40 по ул. Щетинкина составить Акт о состоянии общего имущества дома с указанием замечаний, нарушений и предложениями по их устранению.
3. На основании Акта обследования МКД-40 по ул. Щетинкина составить перечень обязательных работ и услуг необходимых для устранения обнаруженных неисправностей, дефектов, повреждений. Определиться со сроком их выполнения, наметив мероприятия по содержанию и ремонту общего имущества дома.
4. Сделать грамотный, экономически обоснованный расчет необходимых (выявленных) обязательных работ для поддержания общего имущества МКД-40 для дальнейшего включения в перечень обязательных работ шестого открытого конкурса, без включения ненужных работ и услуг для повышения тарифа содержания и ремонта МКД-40 по ул. Щетинкина.
5. Убрать из конкурсной документации дополнительные работы - как исключенные Постановлением Правительства РФ.

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы 02.11.2016 года входящий № 6059 от организатора торгов – УКХТ Администрации г. Абакана поступил пакет документов с пояснениями, в которых указано следующее.

УКХТ считает, что обязанности рассматривать обращение ... в порядке, предусмотренном пунктом 48 Правил у Управления не имелось по следующим основаниям.

Из системного толкования пунктов 2, 46, 52, 55 названных Правил следует, что участниками правоотношений по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации являются следующие субъекты: организатор конкурса, заинтересованное лицо, претендент, участник конкурса и победитель этого конкурса.

В приведенных положениях дано понятие каждого субъекта, четко Определены их функции, поведение, полномочия.

Так, анализ пунктов 52, 55 Правил позволяет сделать вывод о том, что заинтересованным лицом следует признать любое лицо, выразившее путем подачи заявления свою волю участвовать в конкурсе.

Таким образом, УКХТ полагает, что, исходя из положений Правил, ... не является заинтересованным лицом, в связи с чем, ему дан ответ на его обращение в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Основание проведения конкурса указаны в извещении. Конкурс проведен в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, подпункта 2 пункта 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила).

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме являющегося объектом конкурса (Приложение №1) составлен на основании копии технического паспорта многоквартирного дома №40 по ул. Щетинкина, акта весеннего осмотра данного дома и комиссионного обследования.

Перечень обязательных работ услуг составлен в соответствии Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их выполнения».

Расчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД № 40 ул. Щетинкина г. Абакана составлен на основании:

1. Нормативов трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов часть 1. «Обязательные работы».

2. Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 09.12.1999г. № 139.

Часовая тарифная ставка рабочего первого разряда рассчитана на основании 164-ФЗ от 02.06.2016г. «О внесении изменений в статью 1 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда».

Часовая тарифная ставка рассчитана: 7500руб. / 164,5 часов - 45,59руб/час,

где 7500 руб. - минимальный размер оплаты труде;

164,5 часов - среднее количество рабочих часов в месяц.

Размер общеэксплуатационных расходов определен на основании Рекомендуемых нормативов общеэксплуатационных расходов в плате за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме - 92% от фонда оплаты труда рабочих. Величина данных расходов покрывает затраты на услуги управления.

Дополнительные ремонтные работы рассчитаны на основании трудовых материальных ресурсов на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах часть 2 «Дополнительные работы» и Акта весеннего осмотра жилого дома от 20 апреля 2016г.

Срок службы стальной водогазопроводной трубы 15 лет. (приложение № 1 к нормативам трудовых и материальных ресурсов на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах часть 2 «Дополнительные работы», раздел 2. «Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства».

Соответственно возникла необходимость проведения ремонтных работ системы холодного водоснабжения и теплоснабжения, утверждает организатор торгов.

Отвод дождевых и талых вод с кровли предусматривается системой внутреннего водостока с выпуском в уличные сети дренажа. Сети внутреннего водостока выполнены из сборных участков по чердаку, магистралей по техподполью из стальных электросварных труб, выпуск - из чугунных канализационных труб.

Решение о проведении дополнительных работ (работы по ремонту подъездов, благоустройству придомовой территории) принимаются на общем собрании собственников.

Далее организатор торгов указывает, что в техническом паспорте МКД № 40 ул. Щетинкина длина трубопроводов системы отопления составляет 1 465,00 метров, длина трубопроводов ХВС 207,00 метров. Замена трубопроводов планируется в подвале многоквартирного дома после проведенного планового осмотра, так же рекомендуемый средний срок службы системы или элементов системы до ремонта и замены 15 лет. Ремонтные работы планируется провести после утверждения размера платы за содержание общего имущества МКД, так как в действующем тарифе за содержание общего имущества МКД данные ремонтные работы не запланированы, соответственно собственники помещений МКД не возмещают расходы на проведения ремонта. За счет средств, собранных с других многоквартирных домов, управляющая компания проводить ремонтные работы не может.

Площадь земельного участка, предназначенного для эксплуатации и обслуживания многоквартирных домов, определенная Администрацией г. Абакана - 1 398,00 кв.м., в том числе площадь МКД (согласно тех. паспорта) составляет 387,7 кв.м., соответственно обслуживаемая придомовая площадь - 1010,30 кв.м. (1398,00 кв.м. - 387,7 кв.м.). При этом уборочная площадь, принятая для расчета затрат по уборке придомовой территории, состоит из: площади газонов - 66 кв.м., площади территории с усовершенствованным покрытием 640,3 кв.м, и площади территории без покрытий - 304,0 кв.м.

Объем материальных ресурсов для посыпки придомовой территории рассчитан на основании П.2.2.2.2 Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда - 5-е издание - М., Центр муниципальной экономики и права, 2013г.

Согласно п.2.2.2.2.1 таб.2 Посыпка территории норма расхода песка 2,0 куб.м. на 1000 кв.м, территории, п.2.2.2.2.2 Очистка территории от наледи и льда, таб.2 норма расхода на 1 000 кв.м. 3,0 куб.м.

Расчет материальных ресурсов для уборки придомовой территории произведен на площадь территории с усовершенствованным покрытием - 640,30 кв.м, и площадь территорий без покрытий 304,0 кв.м, итого 944,30 кв.м., соответственно расход песка на посыпку территории составил:  $944,30 \text{ кв.м.} / 1\ 000,00 \text{ кв.м.} * 2,00 \text{ куб.м.} = 1,89 \text{ куб.м.}$ , расход песка на очистку территории от наледи и льда составил:  $944,30 \text{ кв.м.} / 1\ 000,00 \text{ кв.м.} * 3,00 \text{ куб.м.} = 2,83 \text{ куб.м.}$ ,

Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, посыпка наледи песком, удаление снега и снежно-ледяных образований. Неуплотненный, свежевыпавший снег толщиной слоя до 2 см подметается метлой, а свыше 2 см сдвигается с помощью движка. Снег с усовершенствованных покрытий убирается полностью - «под скребок», с неусовершенствованных покрытий и с территории без покрытий снег убирается не полностью - «под движок». Очистка территорий от наледи и льда проводится 1 раз в трое суток во время гололеда, посыпка территорий песком проводится 1 раз в сутки во время гололеда.

В расчете применена площадь газона в размере 66,0 кв.м.

При уборке придомовой территории МКД 40 нормативная трудоемкость работ в год с учетом периодичности составляет 143,12 чел.час. или 0,07 тарифной ставки дворника.

При этом уборочная площадь, принятая для расчета затрат по уборке придомовой территории, состоит из: площади газонов - 66 кв.м., площади территории с усовершенствованным покрытием 640,3 кв.м, и площади территории без покрытий - 304,0 кв.м.

Согласно пункта 2.3.1 договора об оказании услуг по вывозу твердых бытовых отходов «Заказчик» (т.е. собственники помещений МКД в лице ООО «ЖЭУ-5») обязан: «Организовать площадки для сбора ТБО согласно требованиям СанПин и содержать их в надлежащем техническом и санитарном состоянии».

Согласно технического паспорта МКД 40 уборочная площадь общих коридоров мест общего пользования составляет 295,6 кв.м., число лестниц 1 шт., их уборочная площадь 147,0 кв.м, итого уборочная площадь мест общего пользования составляет - 442,6 кв.м.

Согласно п. 5.7 «Нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД часть 1. «Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления».

Состав работ: Укрепление крючков для труб и приборов центрального отопления. Ликвидация воздушных пробок в системе отопления. Консервация и

расконсервация системы центрального отопления: Осмотр системы центрального отопления, в том числе проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры, креплений. Проверка состояния подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода, расширительных баков на чердаке. Составление описи недостатков. Проведение необходимых ремонтных работ. Промывка системы под давлением. Присоединение шланга к трубопроводу. Отсоединение шланга от трубопровода. Пробная топка. Проверка теплоизоляции и мелкий ремонт изоляции.

Смена отдельных участков трубопроводов. Смена радиаторных блоков, запорной арматуры. Переборка и добавлений секций к радиаторному блоку. Установка кранов для спуска воздуха из системы. Утепление трубопровода центрального отопления и водонапорных баков. Ремонт и замена насосов малой мощности (ручного насоса). Восстановление разрушенной тепловой изоляций. Испытание трубопроводов. Спуск воды из системы. Опрессовка системы. Наполнение системы в целом до заданного давления.

Согласно п.7.1 Нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД часть 2. Дополнительные работы, раздел 2 ВДО Ремонт элеваторного узла включает: осмотр и очистка деталей, замена прокладок, неисправных регуляторов, прочистка и ремонт фильтров тонкой очистки. Устранение выявленных дефектов. Частичная замена отдельных участков труб и арматуры, сопел элеватора, Очистка трубопровода от масляных отложений.

Работы по ремонту, регулировки системы отопления не включают ремонт элеваторного узла, следовательно, необходимый ремонт элеваторного узла рассчитан дополнительно.

Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов выполняется по мере необходимости. Расчет объемов необходимой прочистки произведен на основании факта 9 месяцев 2016 года.

Представители организатора конкурса по отбору управляющей организации просят признать жалобу необоснованной.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия установила, что все истребованные у организатора торгов – УКХТ Администрации города Абакана документы и информация о проведении вышеуказанных торгов представлены на рассмотрение жалобы № 35-Т. В результате анализа и оценки информации и документов комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О

закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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.

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса определено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами», утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее – Правила № 75).

Таким образом рассмотрение жалобы проводится в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Организатором конкурса по отбору управляющей организации является – УКХТ Администрации города Абакана.

30.09.2016 г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещена информация (извещение, конкурсная документация) о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами (номер извещения на сайте – № 300916/4372063/01).

Дата начала и окончания подачи заявок: с 05.10.2016 г. по 31.10.2016 г.

Дата и время вскрытия конвертов: 31.10.2016г. в 14:00.

Дата и время рассмотрения заявок: 02.11.2016 г.

Дата и время проведения конкурса: 02.11.2016 года

Конкурсная документация к открытому конкурсу «по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в МО г. Абакана утверждена начальником УКХТ Администрации г. Абакана» ... 28.09.2016г.

Распоряжением УКХТ Администрации г. Абакана от 31.10.2016 № 153 «Об отказе проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом признан несостоявшимся.

1. По доводу заявителя, что на его запрос не были даны разъяснения в соответствии с пунктом 48 Правил № 75.

Согласно пункта 48 Правил № 75 любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В пункте 2 Правил № 75 даны определения понятий, используемых Правилами, в том числе:

«участник конкурса» - претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе;

«претендент» - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе.

Таким образом понятия заинтересованное лицо Правилами № 75 не определено.

Комиссия полагает, что заявитель жалобы является заинтересованным лицом поскольку он является заказчиком услуг, которые будет представлять выбранная управляющая компания, и которые заявитель должен будет оплатить.

В нарушение пункта 48 Правил № 75 организатор конкурса не направил разъяснения в письменной форме в сроки, установленные Правилами № 75.

Таким образом, довод нашел свое подтверждение.

2. По доводу заявителя об отсутствии в извещении о проведении открытого конкурса основания проведения конкурса.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

Согласно подпункта 2 пункта 3 Правил № 75, конкурс проводится, если

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

-большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

-собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

-не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункта 1 пункта 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс.

В пункте 1 Извещения о проведении открытого конкурса указано, управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации г. Абакана приглашает заинтересованных лиц принять участие в открытом конкурсе на право управления многоквартирным домом, в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75.

То есть, в пункте 1 извещения размещено приглашение о принятии участия в конкурсном отборе.

Таким образом, в нарушение подпункта 1 пункта 38 Правил № 75 организатор конкурса разместил приглашение о принятии участия в конкурсе, а не основание проведения конкурса.

Довод заявителя нашел своё подтверждение.

3. По доводу заявителя о, том, что в Акте о техническом состоянии дома от 28.09.2016 г. не дана оценка технического состояния общего имущества МКД-40 по пунктам 8-10, и данный акт оформлен ненадлежащим образом.

В соответствии с пунктом 14 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, определено, что результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра)

Размещенный на официальном сайте Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом

конкурса, не подписан и не заполнен в полном объеме, а именно по пунктам 8, 10 отсутствует описание механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования (материал, конструкция или системе, отделка и прочее), так же не дана оценка технического состояния перечисленного оборудования.

Таким образом, организатором конкурса нарушен пункт 14 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

Довод подателя жалобы также нашел подтверждение.

4. По доводу заявителя о том, что перечень обязательных работ не соотнесен с минимальным перечнем работ и услуг необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества МКД-40.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе, 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 РФ от 03.04.2013 № 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.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Правительства РФ № 290, перечень и Правила, утвержденные настоящим постановлением, применяются к правоотношениям, вытекающим из договоров управления многоквартирным домом и договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и возникшим после дня вступления в силу настоящего постановления.

В приложении № 2 конкурсной документации установлен перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

Согласно пункта 13 конкурсной документации, срок действия договора управления многоквартирным домом, составляет 3 года.

Согласно пункта 6 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416, в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

Пунктом 8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом установлено, что перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с перечнем обязательных работ и услуг, включены в том числе следующие виды работ:

	Виды работ	Периодичность
3.2	Ремонт просевшей отмостки вручную	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
3.3	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей

Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о нарушении организатором конкурса по отбору управляющей организации положений подпункта 4 пункта 41 Правил № 75, поскольку в Акте весеннего осмотра дома от 20.04.2016г. жилого дома № 40 по ул. Щетинкина отсутствуют виды работ, по вышеуказанным пунктам.

Кроме того, было установлено, что в нарушение пункта 8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом перечень не содержит объемы, график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Также установлено, что расчет площади по уборке лестничной клетки и уборки земельного участка произведен не в соответствии с данными технического паспорта многоквартирного дома.

Таким образом, довод заявителя нашел свое подтверждение.

5. По доводу заявителя жалобы, об исключении перечня дополнительных работ и услуг, работ.

В соответствии с пунктом 4 (1)) части 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе: 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.

В приложении № 3 конкурсной документации установлен перечень дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

В данный перечень включены такие виды работ, как:

1. Установка малых архитектурных форм (урна).

При этом, приложение № 3 к Правилам № 75 «Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» исключен Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г № 290.

Таким образом довод заявителя нашел свое подтверждение.

б. По дополнительному доводу, что договор управления многоквартирным домом разработан в нарушение пункта 91 Правил № 75 и статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 91 Правил № 75 Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

То есть победитель конкурса должен направить подписанный проект договора собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров.

В преамбуле проекта договора управления многоквартирного дома указано следующее \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, ОГРН \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. \_\_\_\_\_, (далее собственники помещений) согласно реестра собственников помещений (Приложение № 9), в лице уполномоченного собранием собственников от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016г. Председателя совета МКД \_\_\_\_\_, с другой стороны заключили договор управления.

Таким образом, организатор конкурса по отбору управляющей организации в нарушение пункта 91 Правил № 75 при разработке проекта договора управления многоквартирного дома исключил заключение договора управления многоквартирным домом с каждым собственником помещений в многоквартирном доме и лицом, принявшим помещения, для подписания указанных договоров.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно пункта 6 Правил № 75 Конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами.

В извещении, размещенном на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в строке «Предмет конкурса» указано: право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами.

Документация к открытому конкурсу по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в МО г. Абакана.

Таким образом наименование предмета конкурса в извещении не соответствует наименованию конкурса в конкурсной документации.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Подпунктом а) пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции установлено, что антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в

документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Комиссия принимает решение предписание не выдавать, поскольку открытый конкурс по отбору управляющей компании многоквартирным домом признан несостоявшимся.

На основании вышеизложенного и в соответствии с положениями Закона о закупках, частей 17, 20 статьи 18.1, пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции комиссия, Правил,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу № 35-Т Председателя совета МКД по ул. Щетинкина 40 в г. Абакане, ... на действия организатора конкурса по отбору управляющей организации – Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в МО г. Абакан (закупка № 300916/4372063/01 от 30.09.2016 г.) обоснованной.

2. Признать организатора конкурса по отбору управляющей организации – Управление коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана нарушившим подпункт 1 пункта 38, подпункты 4, 4(1) пункта 41, пункты 48, 91 Правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами», пункт 14 14 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

3. Предписание не выдавать, поскольку открытый конкурс по отбору управляющей компании многоквартирным домом признан несостоявшимся.

*Примечание: решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Хакасия в течение трех месяцев со дня его принятия.*