

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 16-07/18.1/15

«24» марта 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 401-ФЗ, далее – Закон о защите конкуренции) (далее - Комиссия), в составе:

| | | | |
|---------------------------|----------|---|--|
| Председатель Комиссии: | «< >» | - | заместитель руководителя Управления – начальник отдела Челябинского УФАС России; |
| Члены Комиссии: | «< >» | - | начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |
| | «< >» | - | ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |

рассмотрев жалобу ФБУ Челябинская ЛЭС Минюста России на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба ФБУ Челябинская ЛЭС Минюста России (далее - Заявитель) на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 27 по извещению № 270115/2724900/04 (далее – торги, Конкурс).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

В Конкурсной документации установлен перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований, установленных Постановлением 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 оказания и выполнения» (далее – Минимальный перечень).

Так в Конкурсной документации в перечень обязательных работ не включены следующие работы (услуги):

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения, предусмотренные абзацем 1 пункта 2 Минимального перечня;

- незамедлительное устранение выявленных нарушений, приводящих к протечкам, а также разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ в других случаях.

В Конкурсной документации отсутствуют требования к объёмам и качеству выполнения каждой работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установление которых является обязательным в соответствии с подпунктом 4 пункта 41 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), в том числе не конкретизирован перечень противопожарных мероприятий, к которым в соответствии с Минимальным перечнем относится, в том числе выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока (абзац 3 пункт 7 Минимального перечня).

В Конкурсной документации установлены требования к периодичности выполнения работ и услуг с формулировкой: «1 раз в неделю», «1 раз в месяц», «ежеквартально», «1 раз в год», «по мере необходимости», « в течение года», что не позволяет определить условия исполнения сроков проведения отдельных видов работ (услуг), предусмотренных договором управления многоквартирным домом, заключаемым по результатам торгов, а также осуществлять прием выполненных работ, поскольку осуществление оплаты и приема выполненных работ предполагается ежемесячно.

Сведения, указанные в Конкурсной документации, не соответствуют техническим характеристикам и техническому состоянию многоквартирного дома по адресу г. Челябинск, ул. Бажова, 127/ул. Культуры, 81 (далее – Многоквартирный дом), в том числе о капитальном ремонте, общей площади нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, количестве лестниц и их площади.

Так, в пункте 5 Раздела I «Общие сведения о многоквартирном доме» указаны сведения о степени износа, а именно: 47 % по состоянию на 20.01.1986, а пункты 6 и 7 этого Раздела не содержат информации о степени фактического износа и года капитального ремонта соответственно.

При этом согласно Постановлению Правительства Челябинской области от

27.06.2011 № 203-П «Об областной адресной программе «Капитальный ремонт многоквартирных домов» в Челябинской области на 2011 год» Многоквартирный дом подлежал ремонту в 2011 году.

В Разделе II Приложения № 1 Конкурсной документации по всем строкам не заполнена графа «техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома».

В подпункте «б» пункта 19 Приложения № 1 Конкурсной документации общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, указана в размере 777,5 кв.м, что не соответствует фактическим обстоятельствам, поскольку иные нежилые помещения, кроме ФБУ Челябинской ЛСЭ Минюста России, отсутствуют. В соответствии со свидетельством о государственной регистрации площадь нежилых помещений, переданных ФБУ Челябинской ЛСЭ Минюста России в оперативное управления, составляет 701,4 кв.м.

Также в конкурсной документации размещены не соответствующие сведения о количестве лестниц и уборочной площади лестниц, поскольку в Многоквартирном доме имеется только два подъезда с квартирами, соответственно, количество лестниц и уборочных помещений меньше, чем указано в документации по торгам.

В Конкурсной документации указано об отсутствии земельного участка у многоквартирного дома по адресу г. Челябинск, ул. Бажова, 127/ул. Культуры, 81, при этом в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещения в Многоквартирном доме включены, в том числе очистка придомовой территории от наледи и льда, подметание и уборка придомовой территории, уборка и выкашивание газонов.

При этом, в соответствии с Постановлением Администрации города Челябинска от 19.04.2010 № 123-П, от 02.08.2010 № 220-П, от 13.09.2010 № 277-П (пункты перечня многоквартирных домах 714, 719, 720) были запланированы мероприятия по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельного участка и согласно сведениям сайта с Росреестра под Многоквартирным домом сформирован земельный участок с кадастровым номером 74:36:0202013:37.

Пунктом 8 Конкурсной документации предусмотрено, что договор управления многоквартирным домом, в отношении домов (квартир), находящихся в муниципальной собственности, заключается между собственником таких помещений (Комитет по имуществу и земельным отношениям администрации города Челябинска) и победителем конкурса по форме, утвержденной приказом Комитета по имуществу и земельным отношениям Администрации города Челябинска. Из указанного условия следует, что по результатам проведения конкурса договор управления многоквартирным домом заключается по различным формам, в случае если в таком многоквартирном доме есть доля муниципального имущества.

В пункте 4.7 проекта договора управления многоквартирным домом установлено условие, согласно которому при изменении стоимости услуг по договору управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления в силу соответствующих изменений, при этом отсутствует порядок изменения стоимости услуг. Установление указанного условия не соответствует

подпункту 10 пункта 41 Правил, а также части 2 статьи 34 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», в случае, если стороной по договору управления многоквартирным домом является заказчик.

В пункте 5.8 проекта договора управления многоквартирным домом установлено условие, согласно которому управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных собственниками на эти цели, что не соответствует части 2.3 статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, несоответствие Конкурсной документации требованиям действующего законодательства создает преимущественные условия осуществления деятельности организации, которая в настоящее время осуществляет управление Многоквартирным домом.

Заявитель полагает, что организатору Конкурса при формировании Конкурсной документации надлежало обратиться с соответствующими запросами в компетентные органы в целях указания достоверной информации о Многоквартирном доме.

В жалобе содержится требование признать действия Управления при организации Конкурса нарушением требований действующего законодательства и обязать Управление устранить их путем аннулирования торгов.

Управлением представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.

Конкурсы в отношении Многоквартирного дома Управлением проводились в соответствии с извещениями №170614/2720900/01, № 170614/2724900/01, № 270115/2724900/01.

В связи с отсутствием заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации в отношении Многоквартирного дома торги признавались несостоявшимися.

Конкурсная документация составлялась на основании данных технического паспорта Многоквартирного дома, предоставленного управляющей организацией ООО «Компании Жилкомсервис».

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома формируется из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным 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.

Из примечания к Приложению № 2 Правил следует, что перечень обязательных

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме установлен организатором конкурса из числа работ и услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 по установленной форме.

Приложением № 2 к Правилам установлена форма, согласно которой организатором конкурса утверждается перечень работ по содержанию и ремонту объектов конкурса. Все условия по оформлению приложения № 2 по лоту № 27 конкурсной документации соответствуют указанной форме. Требования к периодичности проведения работ Правилами и Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 не установлено.

Конкурсная документация составлялась на основании данных технического паспорта, предоставленного управляющей организацией ООО «Компания Жилкомсервис», в том числе о количестве лестничных клеток и их площади, площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, о дате последнего капитального ремонта.

Сведения о земельном участке в техническом паспорте Многоквартирного дома отсутствуют, в связи с чем в Конкурсной документации соответствующие сведения не указаны.

Обязанность по актуализации данных технического паспорта организатором конкурса не предусмотрена действующим законодательством.

В пункте 8 Конкурсной документации установлено условие о заключении договора управления многоквартирным домом по форме, утвержденной приказом Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Администрации города Челябинска, поскольку полномочиями собственника по управлению, владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом в отношении муниципального жилищного фонда города Челябинска обладает Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска.

В пункте 4.7 проекта договора управления многоквартирным домом установлено условие, согласно которому при изменении стоимости услуг по договору управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления в силу соответствующих изменений, поскольку пунктом 4.10 проекта договора предусмотрено, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника на основании решения общего собрания.

В соответствии с пунктом 42 Правил размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса. Размер обеспечения исполнения обязательств в отношении Многоквартирного дома указан в извещении о проведении Конкурса.

На основании вышеизложенного, Управление полагает, что в действиях Управления ЖКХ при организации и проведении Конкурса нарушения отсутствуют.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон Комиссия

Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, Конкурсная документация (извещение № 270115/2724900/04).

Конкурс по лоту № 27 признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок на участие в торгах.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

1. Согласно подпункту 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 Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению № 2.

Приложение № 2 Правил содержит перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, которым предусмотрено указание следующих сведений:

- наименование работ и услуг;
- периодичность выполнения работ и оказания услуг;
- годовая плата (рублей);
- стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц).

В примечании к Приложению № 2 Правил указано, что перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса.

На основании вышеизложенного, довод заявителя об установлении в Конкурсной документации перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований, установленных Постановлением 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 оказания и выполнения» не может быть принят во внимание.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил Конкурсная документация должна содержать, в том числе требования к объёму, качеству, периодичности выполнения каждой из обязательных работ и услуг.

Приложение № 2 к Конкурсной документации содержит перечень обязательных работ и услуг по форме, утвержденной Правилами.

Вместе с тем, Конкурсная документация не содержит обязательных сведений о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, предусмотренных актом состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, в том числе: серия <...> тип постройки, степень фактического износа, год последнего капитального ремонта, наличие цокольного этажа, наличие мансарды, количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Отсутствие указанных сведений не позволяет определить полный перечень работ и услуг, которые необходимо осуществлять в отношении указанного многоквартирного дома, например, территорию уборки земельного участка, необходимость уборки цокольного этажа, наличие нежилых помещений и т.д., установить требования к объему таких работ и периодичность их выполнения.

В Конкурсной документации установлены требования к периодичности выполнения работ и услуг с формулировкой: «1 раз в неделю», «1 раз в месяц», «ежеквартально», «1 раз в год», «по мере необходимости», «в течение года».

Довод Заявителя о неправомерности установления в Конкурсной документации периодичности выполнения работ и услуг с формулировкой: «1 раз в неделю», «1 раз в месяц», «ежеквартально», «1 раз в год», «в течение года» не может быть принят во внимание, поскольку в соответствии со статьей 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Вместе с тем, формулировка «по мере необходимости» не позволяет определить сроки проведения отдельных видов работ (услуг), предусмотренных договором управления многоквартирным домом, заключаемым по результатам торгов.

Из пояснений Управления следует, что формулировка «по мере необходимости» предполагает, выполнение предусмотренных работ и услуг по мере необходимости в соответствии с техническими требованиями. Вместе с тем, Приложение № 2 к Конкурсной документации и Конкурсная документация не содержат указания на то, что период выполнения обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме соответствует конкретным техническим требованиям, установленным нормативными правовыми актами. Ссылок на данные нормативные правовые акты документация по торгам также не содержит.

Статьей 161 ЖК РФ установлено, что 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, проживающих в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

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: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества, доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 1, подпункты 1, 2, 3, 4 и 5 пункта 1.1). Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (пункт 1б).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно указанным Правилам периодичность оказания и выполнения услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется и отражается в договоре управления многоквартирным домом с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Конкурсная документация не раскрывает требований к выполнению обязательных работ и услуг, в том числе: к объёму выполнения таких работ и услуг, как например, уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей (в том числе, пол и (или) стены, потолок), придомовой территории, крыльца и площадки перед входом в подъезд от наледи и льда (полностью или частично), посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами (полностью или частично), к периодичности, количеству их осуществления, например, проверка состояния технических помещений, входов в технические помещения и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, проверка работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также к качеству их выполнения, например, использование специальных средств при влажной уборке, мытье окон, дератизация, дезинсекция.

Кроме того, формулировка «по мере необходимости» не позволяет определить

сроки выполнения работ и услуг с момента возникновения необходимости их проведения (осуществления), в том числе при аварийном обслуживании.

Конкурсная документация утверждается организатором торгов, требования к которой установлены Правилами и являются обязательными для организатора торгов, в связи с чем не может быть принято во внимание указание Управления о том, что требования к объему и периодичности выполнения обязательных работ и услуг Правилами и Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 не установлены, в связи с чем не указаны в Конкурсной документации.

Действия Управления по неуказанию в Конкурсной документации требования к объёму, качеству, периодичности выполнения отдельных видов обязательных работ и услуг не соответствует подпункту 4 пункта 41 Правил.

2. Согласно подпункту 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 Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению N 2.

Управлением в материалы дела представлена копия технического паспорта Многоквартирного дома, изготовленного в 1994 году, в котором содержатся следующие сведения:

- площадь:

жилых помещений (общая площадь квартир) 463,5 кв. м,

нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 777,5 кв. м;

- количество лестниц – 3 шт.;

- уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 154,4 кв. м.

Заявителем в материалы дела представлены документы, в том числе подтверждающие, что общая площадь нежилого помещения в Многоквартирном доме составляет 701, 4 кв.м., под Многоквартирным домом сформирован земельный участок с кадастровым номером 74:36:0202013:37.

Также из пояснений Заявителя следует, что один из трех подъездов является запасным выходом ФБУ Челябинская ЛЭС Минюста России и входов в общий подвал, при этом лестница, находящаяся в указанном подъезде, является государственной собственностью и не может включаться в уборочную площадь лестниц.

Таким образом, указанные в Конкурсной документации сведения, в том числе о

площади нежилого помещения, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, уборочной площади лестниц, не соответствующую техническим характеристикам и техническому состоянию Многоквартирного дома, также отсутствуют сведения о степени фактического износа многоквартирного дома, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Постановлением Администрации города Челябинска от 12.09.2011 № 224-п утверждено Положение об Управлении жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска, которым предусмотрено, в том числе:

- получать от предприятий, учреждений и организаций различных форм собственности относящуюся к ведению Управления необходимую информацию в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке (подпункт 11 пункта 15);

- взаимодействовать со всеми структурными подразделениями аппарата и органами Администрации города Челябинска, председателями постоянных комиссий и аппаратом Челябинской городской Думы, структурными подразделениями исполнительной и законодательной власти Челябинской области, предприятиями, учреждениями, организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими свою деятельность на территории города Челябинска, для выполнения возложенных на него задач и функций (пункту 30).

На основании вышеизложенного не может быть принято во внимание указание Управления об отсутствии у организатора торгов обязанности по актуализации данных технического паспорта многоквартирного дома и иных сведений о многоквартирном доме, поскольку указание общих сведений о многоквартирном доме, сведений о техническом состоянии многоквартирного дома, предусмотренных подпунктом 4 пункта 41 Правил, приложением № 2 к Правилам, является обязательным для организатора торгов.

Действия Управления по неуказанию в Конкурсной документации общих сведений о многоквартирном доме, в том числе предусмотренных пунктами 3, 6, 7, 11, 12, 15, 24 раздела I, а также сведений о техническом состоянии элементов общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных разделом II Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса противоречат подпункту 1 пункта 41 Правил.

3. Пунктом 8 Конкурсной документации предусмотрено, что договор управления многоквартирным домом, в отношении домов (квартир), находящихся в муниципальной собственности, заключается между собственником таких помещений (Комитет по имуществу и земельным отношениям администрации города Челябинска) и победителем конкурса по форме, утвержденной приказом Комитета по имуществу и земельным отношениям Администрации города Челябинска.

Из пояснений Управления следует, что указанное условие установлено в связи с тем, что Комитет по имуществу и земельным отношениям Администрации города Челябинска осуществляет полномочия собственника по управлению, владению,

пользованию и распоряжению муниципальным имуществом в отношении муниципального жилищного фонда города Челябинска.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что указанное в пункте 8 Конкурсной документации условие не соответствует требованиям действующего законодательства, в том числе Правилам, поскольку договор управления многоквартирным домом заключается на условиях, предусмотренных Конкурсной документацией, установленных организатором торгов, которым Комитет по имуществу и земельным отношениям администрации города Челябинска не является.

4. В пункте 4.7 проекта договора управления многоквартирным домом установлено условие, согласно которому при изменении стоимости услуг по договору управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления в силу соответствующих изменений.

Согласно подпункту 10 пункта 41 Правил конкурсная документация включает в себя требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Однако, в проекте договора, заключаемого с победителем конкурса, отсутствует порядок изменения стоимости услуг, в том числе указание об изменении обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, что не соответствует подпункту 10 пункта 41 Правил.

5. Согласно пункту 5.8 проекта договора управления многоквартирным домом управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных собственниками на эти цели.

Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил конкурсная документация включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления

товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 2.3. статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Таким образом, действующим законодательством не предусмотрено ограничение ответственности управляющей организации по договору управления многоквартирным домом в рамках средств, уплаченных собственниками за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Жилищным законодательством предусмотрена ответственность управляющей организации перед собственниками за оказание всего комплекса работ и услуг, которая обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Действия Управления по указанию в пункте 5.8 проекта договора управления многоквартирным домом условия о том, управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных собственниками на эти цели, не соответствует подпункту 16 пункта 41 Правил.

6. Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Пунктом 14 Правил установлено, что размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты

конкурса которых объединены в один лот.

В Извещении о проведении Конкурса в отношении Многоквартирного дома указано:

- Размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, руб./кв.м. в месяц – 17.66;

- Площадь жилого помещения – 1241 кв.м.;

- Размер обеспечения заявки - 13 149,64 руб.

Таким образом, расчет размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе организатором конкурса произведен с нарушением требований пункта 14 Правил, а именно, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения умножен на площадь помещений в домах, являющихся объектами конкурса, а затем на 12, что не предусмотрено требованиями Правил.

Тем самым размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе завышен организатором конкурса в 12 раз.

Согласно пункту 2 Правил «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством понятие «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» предполагает месячную плату за работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленную из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

На основании вышеизложенного, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе должен рассчитываться следующим образом:

| | | | | |
|-------|---|------|-----|---------|
| 17,66 | X | 1241 | X5% | 1095,80 |
|-------|---|------|-----|---------|

Таким образом, Управлением в Конкурсной документации установлено требование о внесении суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе в

размере, превышающем в 12 раз размер, предусмотренный пунктом 14 Правил.

Действия Управления по установлению в Извещении требования о внесении суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе в размере, превышающем в 12 раз размер, предусмотренный 14 Правил, приводят или могут привести к сокращению количества участников торгов, так как установление данного требования создает необоснованные препятствия претендентам на участие в торгах, поскольку внесение суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе, установленной Управлением, требует значительных финансовых затрат, которые необходимо произвести на момент проведения торгов, что может повлиять на принятие потенциальным претендентом решения об отказе участвовать в торгах, что противоречит пункту 14 Правил, части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

7. Согласно пункту 18 Правил основаниями для отказа в допуске к участию в конкурсе являются:

1) непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил;

3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 Правил.

В соответствии с пунктом 20 Правил отказ в допуске к участию в конкурсе по основаниям, не предусмотренным пунктом 18 Правил, не допускается.

Подпунктом 2 пункта 53 Правил установлено, что заявка на участие в конкурсе включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов, в том числе копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Пунктом 52 Правил установлено, что для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящим Правилам.

В пункте 7 Конкурсной документации содержится форма заявки на участие в Конкурсе аналогичная форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящим Правилам.

Согласно подпункту 7 пункта 41 Правил в конкурсной документации устанавливается требование о соответствии претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Следовательно, такие требования должны быть установлены в конкурсной документации на основании федерального закона в отношении лиц, осуществляющих выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором

управления многоквартирным домом. Несоответствие претендента требованиям, установленным в конкурсной документации согласно пункта 15 названных Правил, является одним из оснований для отказа в допуске к участию в конкурсе.

Однако в нарушение подпункта 7 пункта 41 Правил конкурсная документация, в том числе пункт 6 указанной документации, не содержит конкретных требований, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающих услуги по управлению многоквартирным домом.

Согласно подпункту 8 пункта 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе инструкцию по заполнению заявки. Соответственно конкурсная документация должна содержать информацию о перечне документов, предоставляемых в составе заявки, в том числе в целях подтверждения соответствия претендентов на участие в Конкурсе требованиям подпункта 1 пункта 15 Правил.

Пунктом 3.4 Инструкции по заполнению заявки установлен, к заявке на участие в Конкурсе прилагаются «Копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом».

Однако, сведений о документах, которые необходимо представить в качестве подтверждения соответствия претендента указанным требованиям, конкурсная документация не содержит.

Конкурсная документация не содержит указание на наименование (вид) документов, которые должны быть представлены в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия участника Конкурса требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Таким образом, в нарушение подпункта 8 пункта 41 Правил из содержания конкурсной документации, в том числе пункта 3.4 Инструкции по заполнению заявки не представляется возможным сделать вывод о конкретном перечне документов, которые должен представить претендент в составе заявки на участие в Конкурсе для подтверждения соответствия претендента требованиям подпункта 1 пункта 15 Правил.

Отсутствие в Конкурсной документации указания на конкретные требования, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающие услуги по управлению многоквартирным домом (либо их отсутствию), а также сведений о документе, который необходимо представить в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия претендента требованиям, предъявляемым согласно конкурсной документации в соответствии с подпунктом 1 пункта 15 Правил, не соответствует подпунктам 7, 8 пункта 41 Правил.

8. Согласно подпункту 9 пункта 41 Правил в конкурсной документации устанавливается срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств в соответствии с разделом IX Правил.

Размер и срок обеспечения исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом является одним из существенных условий проведения торгов и подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом, заключаемых по результатам конкурсов.

Пунктом 43 Правил установлено следующее требование. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

Пунктом 5.1 проекта договора управления многоквартирным домом предусмотрено, что исполнение обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

Согласно пункту 5.2 проекта договора собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью либо в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера не более чем в 30-дневный срок.

Согласно Извещению о проведении Конкурса размер обеспечения исполнения обязательств по договору управления многоквартирными домами по лоту № 27 составляет 50 328,76руб,

Вместе с тем, в проекте договора управления многоквартирным домом, который является неотъемлемой частью конкурсной документации и на условиях которого он заключается по результатам проведения Конкурса, отсутствуют сведения о размере обеспечения исполнения договора управления многоквартирным домом.

Отсутствие в проекте договора управления многоквартирным домом, который является неотъемлемой частью конкурсной документации и на условиях которого он заключается по результатам проведения Конкурса, существенных условий договора, предусмотренных пунктом 43 Правил, не позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме, с которыми заключается договор управления, определить размер обеспечения обязательств по данному договору, приводит (может привести) к подписанию победителем Конкурса договора управления многоквартирным домом, несоответствующего положениям Конкурсной документации и Правил.

Поскольку выявлены нарушения при организации Конкурса по лоту № 27, Комиссия считает необходимым выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска предусмотренное частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Конкурса.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ФБУ Челябинская ЛЭС Минюста России обоснованной.

2. Признать действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по неуказанию в Конкурсной документации:

- требований к объёму, качеству, периодичности выполнения отдельных видов обязательных работ и услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- общих сведений о многоквартирном доме, в том числе предусмотренных пунктами 3, 6, 7, 11, 12, 15, 24 раздела I, а также сведений о техническом состоянии элементов общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных разделом II Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

- порядка изменения стоимости услуг, в том числе указание об изменении обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом;

- конкретных требований, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающие услуги по управлению многоквартирным домом (либо их отсутствию), а также сведений о документе, который необходимо представить в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия претендента требованиям, предъявляемым к участникам Конкурса в соответствии с подпунктом 1 пункта 15 Правил;

- существенных условий договора, заключаемого по результатам Конкурса, предусмотренных пунктом 43 Правил, что не позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме, с которыми заключается договор управления, определить размер обеспечения обязательств по данному договору, приводит (может привести) к подписанию победителем Конкурса договора управления многоквартирным домом не на условиях документации по торгам (проект договора управления многоквартирным домом);

нарушением подпункта 1, 4, 7, 8, 10, 16 пункта 41 Правил

3. Признать действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по установлению в пункте 5.8 проекта договора управления многоквартирным домом условия о том, что управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных собственниками на эти цели, нарушением подпункта 16 пункта 41 Правил.

4. Признать действия Управления по установлению в Извещении требования о внесении суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе в размере, превышающем в 12 раз размер, предусмотренный 14 Правил, нарушением пункта 14 Правил, части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

5. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска предписание об аннулировании торгов.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 16-07/18.1/15

об аннулировании торгов

27 марта 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение

процедуры проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 06.12.2011) (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председатель «< заместитель руководителя Управления –
Комиссии: >» - начальник отдела Челябинского УФАС России;

Члены «< начальник отдела контроля торгов и органов
Комиссии: >» - власти Челябинского УФАС России;

«< ведущий специалист-эксперт отдела контроля
>» - торгов и органов власти Челябинского УФАС
России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 16-07/18.1/15 от 24.03.2015 по жалобе ФБУ Челябинская ЛЭС Минюста России,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения настоящего предписания совершить действия по аннулированию открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Челябинск, ул. Бажова, 127/ул. Культуры, 81 - лот № 27 по извещению № 270115/2724900/04 (далее – торги, Конкурс), а именно:

- принять решение об аннулировании Конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 27 и отмене протоколов, составленных при проведении Конкурса;

- разместить на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru решение об аннулировании Конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 27 и отмене протоколов, составленных при проведении Конкурса.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 30 апреля 2015 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 27 и отмене протоколов, составленных при проведении Конкурса, документов, подтверждающих размещение указанного решения в сети Интернет, с указанием сайта и даты размещения).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и

пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.