

РЕШЕНИЕ

По делу № 022/10/18.1-723/2021

15 сентября 2021 г.
Барнаул

Г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия УФАС), в составе:

Председателя Комиссии:

С<...> – заместителя руководителя,

Членов Комиссии:

О<...>– начальника отдела контроля органов власти,

Б<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

с участием представителей:

от заявителя – ООО «Управляющая компания «Маяк» (ИНН 2225163618, ОГРН 1152225019297) – <...> (директор), <...> (по доверенности),

от организатора торгов – комитета жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула (ИНН 2225018307, ОГРН 1022201760635) – <...> (по доверенности), <...> (по доверенности), рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Маяк» (вх. № 219696 от 27.08.2021) на действия организатора торгов – комитета жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула при проведении открытого конкурса (лот № 1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Барнаул, Павловский такт, 162б (извещение № 290721/2957513/01), в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Маяк» (вх. № 219696 от 27.08.2021) на действия организатора торгов – комитета жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула при проведении открытого конкурса (лот № 1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Барнаул, Павловский такт, 162б (извещение № 290721/2957513/01).

Из содержания жалобы следует, что организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов, а именно: сведения о техническом состоянии

многоквартирного дома, отраженные в акте о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по Павловскому краю, 162б в г. Барнауле, противоречат действительным характеристикам, что подтверждается проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы, заключением Госинспекции Алтайского края № 43 от 30.06.2021; организатор торгов не уведомил собственников помещений в многоквартирном доме о проведении оспариваемого конкурса; услуги по содержанию и ремонту лифтов, а также плата за указанные услуги не включены организатором торгов в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

На заседании Комиссии УФАС представитель заявителя на доводах жалобы настаивал.

Ко дню заседания Комиссии УФАС от организатора торгов поступили письменные возражения.

На заседании Комиссии УФАС представитель организатора торгов нарушения порядка организации и проведения торгов не признал и пояснил, что акт технического состояния конкурсного объекта составляется комитетом на основании данных, указанных в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, а также, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, и на официальном Интернет-сайте компании застройщика. Фактически в проектной декларации от 09.07.2021 № 22-000288, размещенной в ЕИС ЖС, подробные технические характеристики, материалы конструкций и оборудования дома не указаны. Указанные заявителем характеристики общего имущества многоквартирного дома не влияют на расчет размера платы за услуги и работы по содержанию помещения и на условия дальнейшей эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме по Павловскому тракту, 162б.

Уведомления о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по Павловскому тракту, 162б были размещены на досках объявлений в подъездах указанного дома 31.07.2021 (копии фотографий представлены).

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме могут быть включены либо не включены в перечень и услуг, оказываемых управляющей организацией, по договору управления. Выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями, с которыми управляющими организациями самостоятельно заключаются договоры по обслуживанию и содержанию лифтового оборудования. Стоимость услуги по содержанию лифтового оборудования определяется исходя из технических характеристик лифтов, площади занимаемого помещения и размера платы по договору. Постановлением администрации г. Барнаула от 24.12.2010 № 4320 «Об оплате жилищных услуг» установлены предельные размеры платы за содержание, текущий ремонт, техническое обслуживание и оценку соответствия лифтов.

На основании ч. 14¹ ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» рассмотрение жалобы ООО «Управляющая компания «Маяк» откладывалось до 09 ч. 30 мин. 15.09.2021.

09.09.2021 в адрес антимонопольного органа от ООО «Управляющая компания «Маяк» поступило дополнение к жалобе (вх. № 211078 от 09.09.2021).

На заседании Комиссии УФАС 15.09.2021 представитель заявителя пояснил, что п. 12 извещения о проведении оспариваемого открытого конкурса определен «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса». Разделом 18 «Лифт» указного перечня обязательных работ установлены следующие работы: «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, в том числе: комплексное обслуживание лифтов». Вместе с тем, в конкурсной документации данные виды работ организатором конкурса не включены в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, к проекту договора управления многоквартирным домом (п. 11 конкурсной документации) не прилагается приложение № 2, определяющее согласно п. 4.1 проекта договора – перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Кроме того, организатором торгов не верно определен начальный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а именно: плата за содержание и ремонт помещения в размере 11,59 руб. не включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, которая согласно п. 4.1 Проекта договора составляет 1,74 руб. на 1 кв.м (15% от первоначального размера платы).

Представитель организатора торгов на заседании Комиссии УФАС представил письменные возражения на дополнение к жалобе и пояснил, что в п. 12 документа «Извещение общее» приведен общий перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых по договору управления многоквартирным домом, из которого формируются перечень работ и услуг для конкретного дома.

При расчете размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома по адресу: Павловский тракт, 162б расходы на управление учтены. В п. 4.1 проекта договора указано, что плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 15% от стоимости работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Заслушав доводы стороны и изучив, имеющиеся материалы, Комиссия УФАС приходит к следующим выводам.

29.07.2021 комитетом жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула издан приказ № 200/151/ПР-1314 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», которым также утверждён

«акт технического состояния общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, являющегося объектом открытого конкурса», а также «Проект договора управления многоквартирным домом, являющимся объектом открытого конкурса».

29.07.2021 на сайте www.torgi.gov.ru организатором торгов – комитетом жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула размещено извещение о проведении открытого конкурса (лот № 1) по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Барнаул, Павловский тракт, 162б (извещение № 290721/2957513/01).

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75, утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Постановление № 75).

Пунктом 40 Постановления № 75 установлено, что не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

На заседании Комиссии УФАС представитель организатора торгов пояснил, что уведомления о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по Павловскому тракту, 162б были размещены на досках объявлений в подъездах указанного дома 31.07.2021 (копии фотографий представлены).

В связи с представленной организатором торгов вышеуказанной информацией об уведомлении собственников многоквартирного дома, довод заявителя, о нарушении комитетом жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула п. 40 Постановления № 75 Комиссией УФАС не подлежит удовлетворению.

Согласно абзацу 5 пункта 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, под платой за содержание и ремонт жилого помещения понимается 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 одного квадратного метра общей площади жилого помещения.

Пунктом 4.1 проекта договора управления установлено, что цена договора управления складывается из стоимости услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома составляет _____ рублей с 1м². Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 15% от стоимости работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

На заседании Комиссии УФАС представитель организатора торгов пояснил, что расчет размера платы за содержание общего имущества осуществляется комитетом как сумма стоимости каждого вида работ и определяется по формуле:

где:

$R_{сжп}$ - размер платы за содержание жилого помещения, руб./кв. м/мес.;

P_j - единичная стоимость i -го вида работ и услуг, руб./кв. м/мес.;

n - виды работ и услуг.

Единичная стоимость i -го вида работ и услуг определяется по формуле:

где:

$R_{o.t.i}$ - расходы на оплату труда рабочих, руб./1000 кв. м/год;

$R_{mat.i}$ - расходы на материальные ресурсы, руб./1000 кв. м/год;

$R_{экспл.маш.i}$ - расходы на эксплуатацию машин и механизмов, руб./1000 кв. м/год;

$R_{отч.i}$ - страховые взносы, руб./1000 кв. м/год;

$R_{упр.i}$ - расходы на управление, руб./1000 кв. м/год;

$R_{наол.i}$ - накладные (общеексплуатационные) расходы, руб./1000 кв. м/год;

$R_{нал.i}$ - налоги, сборы и платежи, руб./1000 кв. м/год;

При - прибыль от выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества, руб./1000 кв. м/год.

Таким образом, при расчете размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома по адресу: Павловский тракт, 162 «б» расходы на управление учтены.

Представителем заявителя, не представлены доказательства не включения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в конкурсную документацию.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 41 Постановления № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению N 1.

Как было указано ранее, согласно жалобе Общества, сведения о техническом состоянии многоквартирного дома, отраженные в акте о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по Павловскому краю, 162б в г. Барнауле, противоречат действительным характеристикам, что подтверждается проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы, заключением Госинспекции Алтайского края № 43 от 30.06.2021, а именно: « в п. 3 «Перегородки» - в качестве материала перегородок указаны газобетонные блоки, тогда как в действительности перегородки данного многоквартирного дома являются гипсокартонными; в п. 4 «Перекрытия» - в качестве утепления чердачных перекрытий указана минеральная вата, тогда как в качестве утеплителя чердачных перекрытий многоквартирного дома использован утеплитель Пенополистирол ПСБ-25; в п. 9 «Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование» указано наличие ванн напольных, душевых кабин, в действительности же данное оборудование в жилых и нежилых помещениях, а также общем имуществе многоквартирного дома, не предусмотрено и отсутствует; в п. 9 указано на отсутствие сигнализации, тогда как данный многоквартирный дом оборудован автоматической установкой пожарной сигнализации; в п. 9 в качестве вида вентиляции указана приточная, тогда как многоквартирный дом оборудован естественной системой вентиляции.

В месте с тем Комиссией УФАС установлено следующее.

Пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» (далее по тексту решения - Правила N 491) установлен состав общего имущества в многоквартирном доме.

При этом, согласно п. 3 Правил № 491 при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В силу п. 4 Правил № 491 в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

В связи с тем, что согласно пп. 5 п. 38 Постановления № 75 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг, а также в связи с выявленными противоречиями в информации, содержащейся в проектной документации и разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, а также отсутствием в акте о состоянии общего имущества многоквартирного дома сведений о наличии в доме пожарной сигнализации, Комиссия УФАС приходит к выводу о том, что при заполнении акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, при наличии расхождений сведений о составе общего имущества организатор торгов должен был руководствоваться сведениями, содержащимися в Реестре.

При таких обстоятельствах Организатор торгов признается нарушившим подпункт 1 пункта 41 Постановления № 75, п. 4 Правил N 491.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Постановления № 75 Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг

В соответствии с п. 20 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме включают в себя, в том числе, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

Комиссией УФАС установлено, что в «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме», указанный в конкурсной документации не включены работы по содержанию и ремонту лифтов, при этом согласно Акту о состоянии общего имущества в многоквартирном доме по адресу Павловский тракт, 162 «б» установлено 3 грузопассажирских лифта.

Указанный в конкурсной документации перечень обязательных работ и услуг (файл КД лот № 1.doc) не соответствует пп. 4 п. 41 Постановления № 75.

Кроме того, Комиссией УФАС установлено, что «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», указанный в конкурсной документации (файл КД лот № 1.doc), противоречит «Перечню обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса», содержащемуся в извещении о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (файл ИЗВЕЩЕНИЕ общее.doc), а именно: в перечне обязательных работ, отраженном в извещении содержатся работы по выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, в том числе: комплексное обслуживание лифтов (раздел 18 перечня).

На заседании Комиссии, представитель организатора торгов пояснил, что в извещении приведен общий перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых по договору управления многоквартирным домом, из которого формируются перечень работ и услуг для конкретного дома.

Данный довод подлежит отклонению Комиссией УФАС ввиду того, что согласно подпункту 4 п. 38 Постановления № 75 в извещении о проведении конкурса указывается наименование работ и услуг по содержанию и ремонту **объекта конкурса**, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

Указанное приводит к нарушению организатором торгов пп. 4 п. 38 Постановления № 75.

В соответствии с подпунктом 16 п. 41 Постановления № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Изучив конкурсную документация Комиссия УФАС установила, что Проект договора управления многоквартирным домом не содержит Приложения № 2 к договору - перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, что в свою очередь свидетельствует о нарушении организатором торгов пункта 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ.

В соответствии с п. 20 ст. 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Маяк» (ИНН 2225163618, ОГРН 1152225019297) - обоснованной.
2. Выдать организатору торгов - комитета жилищно-коммунального хозяйства г.Барнаула (ИНН 2225018307, ОГРН 1022201760635) предписание об устранении порядка организации и проведения торгов.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>