

Дело № 059/10/18.1-20/2023

ООО «УК СП №1»

618900, Пермский край, г. Лысьва,
ул. Мира, 18

ukservisplus1@mail.ru

**Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации
Лысьвенского городского округа**

618900 Пермский край, г. Лысьва,
проспект Победы, 38

uprzhkkh@lysva.permkrai.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе Общества с ограниченной ответственностью «УК СП №1» (вх. № 357-ЭП/23)

«01» февраля 2023 г. г. Пермь

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1
Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее –
Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, заместитель руководителя Управления;

Члены комиссии:

<...>, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов,

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

в присутствии представителя ООО «УК СП №1» <...>, по доверенности, предъявлен паспорт, в присутствии представителя Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации Лысьвенского городского округа <...>, по доверенности, предъявлен паспорт,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «УК СП №1» (вх. № 357-ЭП/23) (ОГРН 1095918000727 ИНН/КПП 5918840531/ 591801001) (далее – Заявитель, ООО «УК СП №1») на действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации Лысьвенского городского округа (ОГРН: 1225900009895, Дата присвоения ОГРН: 20.05.2022, ИНН: 5918219839, КПП: 591801001) (далее также – Организатор торгов, Управление ЖКХ Администрации Лысьвенского г.о.), Конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Лысьвенского городского округа (далее также – Комиссия) при организации и проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу Пермский край, г. Лысьва, ул. Куйбышева, 6 (лот №1) (извещение №22000193500000000001 на официальном сайте для размещения информации о торгах в Российской Федерации torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) (далее – торги, закупка),

УСТАНОВИЛА:

12.01.2023 г. в адрес Управления поступила жалоба Заявителя, доводы которой сводятся к оспариванию положений Конкурсной документации.

Частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей (далее по тексту – Стороны), уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты.

В связи с соответствием жалобы Заявителя предъявляемым к ней требованиям

жалоба была принята Пермским УФАС к рассмотрению, уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 328/23 от 17.01.2023 г.) (далее – Уведомление), содержащее установленные частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции сведения, размещено на сайте www.br.fas.gov.ru в пределах установленного срока и направлено Сторонам посредством электронной почты. Уведомление также содержало информацию о возможности дистанционного участия в рассмотрении жалобы и о действиях, которые необходимо совершить для обеспечения такого участия.

До рассмотрения жалобы Комиссией Пермского УФАС от сторон были получены ходатайства об участии в рассмотрении дела. Явка на заседание Комиссии Пермского УФАС по рассмотрению настоящей жалобы была обеспечена обеими сторонами.

1. В соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции к полномочиям антимонопольного органа относится, в том числе рассмотрение жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 установленных 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.

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

помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии со статьей 161 ЖК РФ Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила).

В силу пункта 32 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт).

Пунктом 37 Правил установлено, что извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Требования к размещаемому извещению закреплены пунктом 38 Правил.

2. 12.12.2022 г. Организатором торгов на официальном сайте было размещено Извещение о проведении конкурса № 22000193500000000001 (далее – Извещение, размещенное на официальном сайте), в составе которого также опубликованы: Извещение о проведении открытого конкурса (далее – Извещение), Документация об открытом конкурсе (далее – Документация).

В соответствии с указанными документами:

дата и время начала подачи заявок: 13.12.2022 00:00 (МСК+2);

дата и время окончания подачи заявок: 17.01.2023 10:00 (МСК+2).

По мнению Заявителя его права и законные интересы нарушены действиями Организатора торгов, которые сводятся к тому, что часть информации, имеющая непосредственное отношение к лоту № 1, содержащаяся в конкурсной документации, противоречива, недостоверна и не соответствует действительности. Заявитель полагает, что организатором конкурса нарушен порядок организации и проведения открытого конкурса, действия организатора конкурса неправомерны.

В частности, доводы Заявителя сводятся к следующему:

-в извещении о проведении открытого конкурса не указана информация о кадастровом номере земельного участка, информация о площади земельного участка недостоверна;

-информация о техническом состоянии многоквартирного дома ул. Куйбышева, 6 (раздел II акта о состоянии общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме ул. Куйбышева 6 г.Лысьва, являющегося объектом конкурса (приложение № 1 к конкурсной информации)) не соответствует действительности, а также приложению к договору управления многоквартирным домом (состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, приложение 4 к конкурсной документации);

-перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Куйбышева, 6 и их периодичность (приложение № 2 к конкурсной документации) не соответствует Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденному постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень), в частности:

1.) указанный перечень не содержит в своем составе услуги по аварийно-диспетчерскому обслуживанию;

2.) площадь земельного участка, принятая для расчета стоимости работ услуг, не соответствует действительности;

3.) перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Куйбышева, 6 и их периодичность (приложение № 2 к конкурсной документации) составлен не по установленной форме;

4.) информация о годовой плате в рублях и стоимости на 1 кв.м общей площади по каждому виду работ и услуг (на кв.м/мес.) отсутствует;

5.) в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества не включены обязательные расходы на страхование лифтов (ст.5 Федерального закона № 225-ФЗ от 27.07.2010 «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте», Письмо Минрегиона РФ от 04.12.2013 № 22438-11/РД-ОГ);

6.) не указаны виды работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе необходимые виды работ, выявленные по результатам осмотров технического состояния общего имущества;

7.) на земельном участке, входящем в состав общего имущества, находится детская игровая площадка, которая в составе общего имущества не отражена, расходы на ее содержание в стоимость работ (услуг) по договору управления не включены;

8.) в соответствии с п.1 Перечня работ, утвержденного Организатором (приложение № 2 к конкурсной документации, далее также – Перечень работ, утвержденный Организатором): услуга именуется как «гидравлические испытания теплообменника (водонагревателя). Теплообменник (бойлер) в многоквартирном доме отсутствует, в доме централизованная система теплоснабжения;

9.) в соответствии с п.4-п.9 Перечня работ, утвержденного Организатором, осмотры общего имущества проводятся с периодичностью 1 раз в год. Согласно п.13(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в отношении всего общего имущества проводятся сезонные осмотры (осенний и весенний, т.е.

не менее 2 раз в год). Аналогичные требования содержатся в п.2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170;

10.) в соответствии с п.27 Перечня работ, утвержденного Организатором, одной из обязательных работ является ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления 1 стояк 1 раз в год. В многоквартирном доме 58 стояков;

11.) в соответствии с п.29 Перечня работ, утвержденного Организатором, предусмотрено устранение аварий с периодичностью 52 раза. Согласно пунктам 10, 12 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно;

12.) в соответствии с п.31-п.34 Перечня работ, утвержденного Организатором, указана недостоверная информация об отсутствии в доме мусоропроводов. Многоквартирный дом оборудован мусоропроводом;

13.) в соответствии с п.36 Перечня работ, утвержденного Организатором, в качестве работы предусмотрена «Уборка мусора и транспортировка мусора до 50м» с периодичностью 2 раза. Согласно п.3.7.18 Правил № 170 уборка мусора из мусорокамер должна осуществляться ежедневно. Помимо это должно осуществляться обслуживание мусоропровода (очистка, промывка, ремонт при необходимости);

14.) периодичность работ, установленных в п.41-п.43 Перечня работ, утвержденного Организатором, не соответствует обязательным правилами, действующим на территории Российской Федерации;

15.) в Перечне работ, утвержденном Организатором, отсутствует обязательная работа «сухая и влажная vestibule (п.23 Минимального перечня; п.4.2.2. МДК 2-04.2004 (Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда, утвержденное Госстроем России)»;

16.) в Перечне работ, утвержденном Организатором, отсутствует обязательная работа «влажная протирка подоконников, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек (п.23 Минимального перечня)»

17.) в Перечне работ, утвержденном Организатором, отсутствует обязательная работа «обслуживание вентиляционных систем и систем дымоудаления (п.15 Минимального перечня: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений)»;

18.) в Перечне работ, утвержденном Организатором отсутствует обязательная работа «обслуживание системы водоотведения, контроль состояния и

восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек (п.18 Минимального перечня)»;

-проект договора, который содержится в Конкурсной документации, не соответствует Правилам №75.

-в актах о состоянии общего имущества собственников не указаны сведения о степени износа по данным государственного технического учета и степени фактического износа;

-положения об осмотре объекта конкурса претендентами не соответствуют положениям, установленным Правилами №75;

-в Конкурсной документации отсутствует указание на конкретные требования, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающие услуги по управлению многоквартирным домом, а также сведений о документе, который необходимо представить в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия претендента требованиям.

3. Проверив обоснованность доводов о не указании в извещении о проведении открытого конкурса информации о кадастровом номере земельного участка, об указании недостоверной площади земельного участка, в том числе, в последующем использованной Организатором торгов для расчета стоимости работ, услуг в Приложении №2 к Документации, Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

Согласно пп. 3 п. 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с Извещением площадь земельного участка составляет 1198,4 кв. м.

В соответствии с п. 25 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение №1 к Конкурсной Документации) кадастровым номером земельного участка является 59:09:0016124:5.

В соответствии с данными публичной кадастровой карты (pkk.rosreestr.ru), а также выпиской из ЕГРН от 25.08.2017, площадь земельного участка составляет 4480+/- 11 кв.м. Кроме того, в соответствии с указанной выпиской, на указанном земельном участке располагаются объекты недвижимости с кадастровыми номерами 59:09:0000000:6632, 59:09:0016124:430. При этом, Комиссия Пермского УФАС России не располагает сведениями о том, какие конкретно объекты недвижимости располагаются на рассматриваемом земельном участке.

Организатор торгов представил в адрес антимонопольного органа Технический паспорт на домовладение по адресу ул. Куйбышева, 6 (далее также – Технический паспорт). В соответствии с разделом 2 «экспликация земельного участка»

Технического паспорта площадь земельного участка по фактическому использованию, в том числе, застроенная площадь, составляет 1198,4 кв.м.

Заявитель жалобы не представил в адрес антимонопольного органа доказательства, однозначно свидетельствующие о недостоверности сведений о площади земельного участка, указанных в извещении Организатором.

На основании указанного размера площади земельного участка со стороны Организатора торгов была рассчитана стоимость работ, услуг, указанных в Приложении №2 к Конкурсной документации.

Учитывая изложенное, ссылка Заявителя на неверный расчет стоимости работ, услуг в Приложении №2 к Документации ввиду недостоверных данных о земельном участке, несостоятельна.

При этом, Комиссией антимонопольного органа установлено, что в извещении действительно не указан кадастровый номер земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, что является нарушением пп. 3 п. 38 Правил №75.

Следовательно, рассматриваемый довод в указанной части признается Комиссией Пермского УФАС обоснованным, в действиях Организатора торгов устанавливается пп. 3 п. 38 Правил №75.

4. Проверив обоснованность довода, о том, что информация о техническом состоянии многоквартирного дома ул. Куйбышева, 6 (раздел II акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ул. Куйбышева 6 г. Лысьва, являющегося объектом конкурса (приложение № 1 к конкурсной информации)) не соответствует действительности, а также приложению к договору управления многоквартирным домом (состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, приложение 4 к конкурсной документации), Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

В соответствии с пп. 1 п. 41 Правил №75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, акт по форме согласно Приложению N 1.

В соответствии с разделом 2 Приложения №1 к Правилам №75 указанный акт включает в себя описание технического состояния многоквартирного дома, включая пристройки. Указанный раздел включает в себя описание (материал, конструкция или система, отделка и прочее) и техническое состояние следующих элементов имущества многоквартирного дома: Фундамент; Наружные и внутренние капитальные стены; Перегородки; Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные (другое); Крыша; Полы; Проемы: окна, двери (другое); Отделка внутренняя наружная (другое): механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные, электроплиты, телефонные сети и оборудование, сети проводного радиовещания, сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое); Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение отопление (от внешних котельных), отопление (от домового котельной), печи, калориферы, АГВ (другое), Крыльца.

Изучив Приложение №1 к Конкурсной документации, сравнив его форму с формой, установленной Приложением №1 к Правилам №75, Комиссия Пермского УФАС делает вывод о соответствии формы, использованной Организатором торгов, форме, утвержденной Правилами №75.

Комиссия Пермского УФАС России отмечает, что Правила №75 не регламентируют порядок заполнения рассматриваемого акта со стороны Организатора торгов, в том числе в части установления источника сведений, на основании которого Организатору торгов необходимо осуществлять описание технического состояния многоквартирного дома.

Из сведений, представленных Организатором торгов, следует, что при составлении указанного акта им были использованы сведения, содержащиеся в Техническом паспорте.

В соответствии с заключением о техническом состоянии (лист 25 Технического паспорта), Согласно ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», учитывая выявленные дефекты и повреждения, на момент проведения обследования техническое состояние несущих конструкций здания оценивается как:

- работоспособное у фундаментов;
- ограниченно-работоспособное у несущих стен;
- работоспособное у стоек;
- ограниченно-работоспособное у конструкции перекрытий;
- ограниченно-работоспособное у конструкции покрытий;
- работоспособное у несущих элементов лестницы;
- работоспособное у несущих плит балконов.

Техническое состояние здания в целом, согласно ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», на момент обследования оценивается как ограниченно-работоспособное. Общее состояние ограждающих и ненесущих конструкций на момент обследования оценивается как:

- удовлетворительное у перегородок;
- неудовлетворительное у перемычек;
- удовлетворительное у кровельного покрытия;
- неудовлетворительное у полов;
- удовлетворительное у заполнений оконных проемов ПВХ оконными блоками;
- неудовлетворительное у заполнений оконных проемов деревянными оконными блоками;

-удовлетворительное у заполнений дверных проемов деревянными дверными блоками;

-удовлетворительное у заполнений дверных проемов металлическими дверными блоками;

-удовлетворительное у балконов;

-удовлетворительное у входных групп;

-неудовлетворительное у отмостки.

Между тем, в соответствии с разделом 2 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение №1 к Конкурсной документации) «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки» Организатор торгов описал техническое состояние конструктивных элементов следующим образом:

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Железобетонный ленточный	Хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные с утеплением, т=67 см	Хорошее
3. Перегородки	Пазогребневые	Хорошее
4. Перекрытия Чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Железобетонные плиты Железобетонные плиты Железобетонные плиты	Хорошее хорошее хорошее
5. Крыша	Плоская с наружным водостоком, кровля рулонная по железобетонному основанию	Удовлетворительное
6. Полы	Линолеум, керамическая плита	Хорошее
7. Проемы окна двери (другое)	Деревянные створные Металлические, деревянные, металлопластиковые	Хорошее Хорошее

<p>8. Отделка</p> <p>внутренняя</p> <p>наружная</p> <p>(другое)</p>	<p>Штукатурка стен, покраска, обои, обои под покраску, керамическая плитка</p> <p>-</p>	<p>Хорошее</p>
---	---	----------------

Так, в соответствии с заключением о техническом состоянии (лист 25 Технического паспорта) техническое состояние у конструкции перекрытий ограничено работоспособное (Организатор в акте указывает «хорошее»); неудовлетворительное состояние у полов (Организатор в акте указывает «хорошее»); неудовлетворительное у заполнений оконных проемов деревянными оконными блоками (Организатор в акте указывает «Хорошее»).

Учитывая изложенное, принимая во внимание несоответствие сведений о техническом состоянии элементов, содержащихся в рассматриваемом акте информации, указанной в Техническом паспорте, Комиссия Пермского УФАС России признает рассматриваемый довод обоснованным, в действиях Организатора торгов устанавливается нарушение пп. 1 п. 41 Правил №75.

5. В своей жалобе Заявитель ссылается на то, что перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Куйбышева, 6 и их периодичность (приложение № 2 к конкурсной документации) не соответствует Минимальному перечню.

Согласно пп. 4 п. 41 Правил №75 Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, 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.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее также - общее имущество) регламентируются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее также – Правила №491).

Стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирным домом, в том числе в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ устанавливаются Правилами осуществления

деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416).

При этом, в силу п. 7 Правил 416 в перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

Правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации регламентируются Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (далее также – Правила №170).

Изучив содержание рассматриваемой группы доводов Заявителя в части отсутствия в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Куйбышева, 6 и их периодичность (приложение № 2 к конкурсной документации) ряда работ, услуг, входящих в Минимальный перечень, а также несоответствие установленной периодичности осуществления таких услуг, выполнения таких работ обязательным требованиям, действующим на территории Российской Федерации, Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

5.1. Согласно пп. «а» п. 6 Минимального перечня в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

В соответствии с п. 28 Приложения №2 к Конкурсной документации в Перечень Организатором включена работа «Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 11 до 30 лет».

При этом, по смыслу пп. «а» п. 6 Минимального перечня работа аварийно-диспетчерской службы должен быть обеспечена вне зависимости от срока эксплуатации многоквартирного дома, а также не ограничивается исключительно внутридомовыми инженерными сетями.

Следовательно, рассматриваемый довод признается обоснованным.

5.2. Заявитель полагает, что утвержденный Организатором перечень работ не соответствует Приложению №2 к Правилам №75, поскольку не содержит информацию о годовой плате в рублях и стоимости на 1 кв.м общей площади по каждому виду работ и услуг (на кв.м/мес.).

В соответствии с пп. 4 п. 41 Правил №75 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 Приложением №2 к Правилам №290 Перечень работ, утверждаемый Организатором торгов, должен содержать, в том числе, годовую плату (в рублях), а также стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц).

Комиссия Пермского УФАС, изучив соответствующие положения Конкурсной документации, отмечает, что рассматриваемый перечень работ действительно не содержит информацию о годовой плате в рублях и стоимости на 1 кв.м общей площади по каждому виду работ и услуг (на кв.м/мес.). Следовательно, рассматриваемый довод признается обоснованным.

5.3. В части довода Заявителя о том, что утвержденный Организатором перечень работ не содержит обязательные расходы на страхование лифтов, что противоречит ст.5 Федерального закона № 225-ФЗ от 27.07.2010 «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте», Комиссия Пермского УФАС сообщает следующее.

Изучив Минимальный перечень, Комиссия Пермского УФАС пришла к выводу о том, что указанный перечень не содержит работ либо услуг, предметом которых является страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте. Следовательно, рассматриваемый довод признается Комиссией Пермского УФАС России необоснованным.

5.4. В части довода Заявителя о том, что утвержденный Организатором перечень работ не содержит виды работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе необходимые виды работ, выявленные по результатам осмотров технического состояния общего имущества, Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

Изучив Минимальный перечень, Комиссия Пермского УФАС России пришла к выводу о том, что указанный перечень не содержит конкретные виды ремонтных работ, производство которых необходимо осуществлять по результатам осмотров технического состояния общего имущества. Следовательно, рассматриваемый довод признается Комиссией Пермского УФАС России необоснованным.

5.5. В части довода Заявителя о том, что на земельном участке, входящем в состав общего имущества, находится детская игровая площадка, которая в составе общего имущества не отражена, расходы на ее содержание в стоимость работ (услуг) по договору управления не включены, Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

Изучив Перечень работ, утвержденный Организатором, Комиссия Пермского УФАС приходит к выводу о том, что работы (услуги) по содержанию рассматриваемой детской площадки не включены в такой перечень.

В материалы дела представлено Письмо Администрации г. Лысьвы Пермского края от 20.03.2019 №375, из которого следует, что указанная детская площадка находится на балансе муниципального образования, в составе муниципальной казны. Учитывая изложенное, работы по обслуживанию и эксплуатации указанной детской площадки не могут быть включены в Перечень работ, утвержденный Организатором.

Таким образом, расходы по эксплуатации и содержанию рассматриваемой детской площадки не могут быть возложены на победителя конкурса, соответствующие виды работ не должны предусматриваться Конкурсной документацией. Следовательно, рассматриваемый довод признается необоснованным.

5.6. В части довода Заявителя о неправомерном установлении в п. 1 Перечня, утвержденного Организатором, услуги, предметом которой является гидравлические испытания теплообменника (водонагревателя) в силу того, что теплообменник (бойлер) в многоквартирном доме отсутствует, поскольку дом подключен к централизованной системе теплоснабжения, Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

В соответствии с Извещением, здание МКД по ул. Куйбышева, 6, оборудовано централизованным теплоснабжением.

Согласно п. 27 ст. 2 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "О водоснабжении и водоотведении" централизованная система горячего водоснабжения - комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для горячего водоснабжения путем отбора горячей воды из тепловой сети (далее - открытая система теплоснабжения (горячего водоснабжения) или из сетей горячего водоснабжения либо путем нагрева воды без отбора горячей воды из тепловой сети с использованием центрального теплового пункта (далее - закрытая система горячего водоснабжения).

В материалы жалобы представлены: договор теплоснабжения и поставки горячей воды №ТГЭ1809-00955/ОДН (снабжение тепловой энергией и горячей водой в объеме, потребляемом при содержании общего имущества МКД) от 22.07.2022, заключенный между Заявителем и ПАО «Т Плюс», в том числе, в отношении МКД по адресу Лысьвенский г.о., ул. Куйбышева, 6 (далее также – договор теплоснабжения); Постановление Министерства тарифного регулирования и энергетики Пермского края №334-вг от 28.11.2022 «О тарифах на горячую воду в открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) ПАО «Т Плюс (Филиал Пермский)» (Лысьвенский городской округ) (далее также – Постановление №334-вг).

В соответствии с пп. 1 договора его предметом является передача через присоединенную сеть тепловой энергии и теплоносителя как горячей воды на нужды горячего водоснабжения (совместно используемые энергетические ресурсы).

В соответствии с Приложением к Постановлению №334-вг для ПАО «Т Плюс» на территории Лысьвенского г.о. установлены тарифы на горячую воду в открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения).

Указанное подтверждает наличие открытой централизованной системы водоснабжения. Таким образом, горячая вода и тепловая энергия не подготавливаются с использованием инженерно-технических систем МКД, в том числе, с использованием бойлера (теплообменника).

Учитывая изложенное, недопустимо включать в Перечень услуги по гидравлическим испытаниям теплообменника (водонагревателя). Следовательно,

рассматриваемый довод признается обоснованным.

В соответствии с пп. 4 п. 41 Правил №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.

Как установлено Комиссией Пермского УФАС по результатам изучения договора теплоснабжения, Постановления №334-вг, конструктивные и технические параметры данного многоквартирного дома исключают включение в перечень услуг по гидравлическим испытаниям теплообменника (водонагревателя).

С учетом изложенного, настоящий довод признается Комиссией Пермского УФАС России обоснованным.

5.7. В части довода Заявителя о том, что установленная п.4-п.9 Перечня, утвержденного Организатором, периодичность осуществления осмотров общего имущества МКД противоречит Правилам 491, Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

Согласно п.13.1 Правил № 491 осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные. Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год: весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту; осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

В соответствии с п.п. 4-9 Перечня, утвержденного Организатором, осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов; осмотр деревянных стен, перегородок; осмотр деревянных покрытий, полов; осмотр внутренней отделки стен; осмотр заполнения дверных и оконных проемов; осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков проводится 1 раз в год.

Учитывая изложенное, установленный объем работ в части периодичности не соответствует обязательным правилам, установленным Правилами №491. Следовательно, рассматриваемый довод признается Комиссией Пермского УФАС России обоснованным.

5.8. В части довода Заявителя о том, что услуги по ликвидации воздушных пробок в стояке системы отопления исходя из количества в 100 стояков и периодичности 1

раз в год, предусмотренные п. 27 Перечня, утвержденного Организатором, не соответствуют действительности, поскольку, по мнению Заявителя, многоквартирный дом имеет 58 стояков системы отопления, Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

При формировании Перечня (п. 27) Организатор торгов полагает необходимым обязательное оказание услуг по ликвидации воздушных пробок в стояке системы отопления. При этом, в соответствии с п. 27 Перечня, утвержденного Организатором торгов, обслуживаться должны 100 стояков с периодичностью 1 раз в год.

По смыслу пп. 4 п. 41 Правил №75 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.

Изучив Минимальный перечень, Комиссия пермского УФАС России отмечает, что он не содержит работу или услугу «Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления».

При этом, в силу п. 7 Правил 416 в перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

Поскольку Организатор торгов формирует перечень работ и услуг исходя, в том числе, из конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, он вправе включить в утверждаемый перечень дополнительные работы, не предусмотренные Минимальным перечнем.

Комиссия Пермского УФАС России отмечает, что заключение о техническом состоянии МКД не содержит сведений о количестве стояков системы отопления в здании.

В свою очередь Заявителем жалобы в адрес антимонопольного органа не представлено доказательств, однозначно свидетельствующих о недостоверности сведений о количестве стояков многоквартирного дома, подлежащих обслуживанию в год.

Учитывая изложенное, рассматриваемый довод признается Комиссией Пермского УФАС России необоснованным.

5.9. В части довода Заявителя о том, что предусмотренная п. 29 Перечня, утвержденного Организатором, работа по устранению аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 11 до 30 лет осуществляется 52 раза в год, что противоречит Правилам №416, Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

Согласно п. 28 Минимального перечня, одной из обязательных работ является обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.

При этом, согласно пунктам 10, 12 Правил №416 работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно.

Поскольку обязательные нормативные требования, предъявляемые к услуге, не зависят от срока эксплуатации многоквартирного дома, а устранение аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме не ограничивается количеством в 52 раз, осуществляется круглосуточно, Комиссия Пермского УФАС России признает довод обоснованным.

5.10. В части довода Заявителя о том, что Перечень, утвержденный Организатором торгов не содержит работ по содержанию мусоропровода и сопутствующих работ, в а п.п. 31-34 Перечня Организатором указана недостоверная информация об отсутствии в многоквартирном доме мусоропровода, Комиссия Пермского УФАС сообщает следующее.

В соответствии с п.31-п.34 Перечня, утвержденного Организатором, осуществляются такие виды работ как «подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)», «подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)», мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме с лифтами без мусоропроводов).

При этом, в соответствии с разделом 2 пункта 9 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, указано, что МКД оборудован мусоропроводом.

В материалы жалобы также представлен Технический паспорт МКД по состоянию на 02.12.2021 г., из которого также следует, что МКД оборудован мусоропроводом.

При этом Организатором торгов в адрес антимонопольного органа не представлены доказательства демонтажа либо консервации мусоропровода, а также иных сведений, подтверждающих невозможность использования мусоропровода.

В соответствии с п. 14 Минимального перечня, предусматриваются работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов, в частности: проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Согласно п. 26.1 Минимального перечня, предусматриваются работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных

камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

Перечень, утвержденный Организатором, не содержит указанные работы, между тем, МКД оборудован мусоропроводом (раздел 2 пункта 9 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме).

Кроме того, согласно п.3.7.18 Правил № 170 уборка мусора из мусорокамер должна осуществляться ежедневно. Помимо это должно осуществляться обслуживание мусоропровода (очистка, промывка, ремонт при необходимости). Указанные виды работ не предусмотрены Перечнем, утвержденным Организатором торгов.

Учитывая изложенное, довод признается Комиссией Пермского УФАС обоснованным.

5.11. В части довода Заявителя о том, что установленная Организатором периодичность выполнения работ, предусмотренных п.п. 41-43 Перечня не соответствует обязательным требованиям к периодичности таких работ, Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

В соответствии с п.41-п.43 Перечня, утвержденного Организатором, предусмотрены такие виды работ, как «сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса»; «сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса»; «очистка территории с усовершенствованным покрытием 1 класса от наледи без обработки противогололедными реагентами» с периодичностью соответственно 24, 24 и 12 раз в год.

Согласно п. 3.6.15. Правил №170, очистка покрытий при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения должна производиться в ранние, утренние часы машинами с плужно-щеточным оборудованием, периодичность выполнения - один раз в 3, 2 и 1 сутки соответственно для тротуаров I, II и III классов.

Учитывая изложенное, Организатором торгов нарушены нормы об установленной периодичности соответствующих работ. Таким образом, настоящий довод признается Комиссией Пермского УФАС России обоснованным.

5.12. В части довода Заявителя о том, что в Перечне, утвержденном Организатором торгов, отсутствует статья расходов «сухая и влажная уборка вестибюлей», Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

Комиссия Пермского УФАС России изучив Минимальный перечень отмечает, что указанный перечень не содержит такой вид работ как «сухая и влажная уборка вестибюлей».

При этом, в силу п. 7 Правил 416 в перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

Поскольку Организатор торгов формирует перечень работ и услуг исходя, в том числе, из конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, он вправе включить в утверждаемый перечень дополнительные работы, не

предусмотренные Минимальным перечнем.

В свою очередь Заявителем жалобы в адрес антимонопольного органа не представлено доказательств, однозначно свидетельствующих о наличии в МКД вестибюлей.

Учитывая изложенное, Комиссией Пермского УФАС России указанный довод признается необоснованным.

5.13. В части доводов Заявителя о том, что в Перечне, утвержденном Организатором торгов, отсутствует статья расходов «влажная протирка подоконников, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек (п.23 Минимального перечня)», Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

В соответствии с п. 31, 32, 38 Перечня, утвержденного Организатором торгов, необходимо выполнять следующие работы: подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов), Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов), влажная протирка перил лестниц (с моющим средством).

По смыслу п. 4 пп. 41 Правил №75 Организатор торгов формирует перечень работ и услуг исходя, в том числе, из конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

В свою очередь Заявителем жалобы в адрес антимонопольного органа не представлено доказательств, однозначно свидетельствующих о необходимости предусмотреть в рамках утвержденного Организатором Перечня работ и услуг рассматриваемые работы.

Учитывая изложенное, Комиссией Пермского УФАС России указанный довод признается необоснованным.

5.14. В части доводов Заявителя о том, что в Перечне, утвержденном Организатором торгов отсутствуют статьи расходов:

-техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений (п.15 Минимального перечня);

-обслуживание системы водоотведения, контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек (п.18 Минимального перечня), Комиссия Пермского УФАС России, изучив Перечень, утвержденный Организатором торгов, отмечает, что он действительно не содержит указанные виды работ.

По смыслу п. 4 пп. 41 Правил №75 Организатор торгов формирует перечень работ и услуг исходя, в том числе, из конструктивных и технических параметров многоквартирного дома. При этом, утверждаемый перечень в любом случае должен содержать работы и услуги, предусмотренные Минимальным перечнем, поскольку они призваны обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Учитывая изложенное, Организатором торгов нарушены нормы об установленном минимальном перечне необходимых работ для содержания МКД. Таким образом, довод признается Комиссией Пермского УФАС России обоснованным.

Следовательно, Комиссией Пермского УФАС России в рамках заявленной группы доводов признаются обоснованными доводы:

-о неправомерном установлении в п. 1 Перечня, утвержденного Организатором, услуги, предметом которой является гидравлические испытания теплообменника (водонагревателя) в силу того, что теплообменник (бойлер) в многоквартирном доме отсутствует, поскольку дом подключен к централизованной системе теплоснабжения;

-о том, что утвержденный Организатором перечень работ не соответствует Приложению №2 к Правилам №75, поскольку не содержит информацию о годовой плате в рублях и стоимости на 1 кв.м общей площади по каждому виду работ и услуг (на кв.м/мес.);

-о неправомерном установлении в п. 1 Перечня, утвержденного Организатором, услуги, предметом которой является гидравлические испытания теплообменника (водонагревателя) в силу того, что теплообменник (бойлер) в многоквартирном доме отсутствует, поскольку дом подключен к централизованной системе теплоснабжения;

-о том, что установленная п.4-п.9 Перечня, утвержденного Организатором, периодичность осуществления осмотров общего имущества МКД противоречит Правилам 491;

-о том, что предусмотренная п. 29 Перечня, утвержденного Организатором, работа по устранению аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 11 до 30 лет осуществляется 52 раза в год, что противоречит Правилам №416;

-о том, что Перечень, утвержденный Организатором торгов не содержит работ по содержанию мусоропровода и сопутствующих работ, в а п.п. 31-34 Перечня Организатором указана недостоверная информация об отсутствии в многоквартирном доме мусоропровода;

-о том, что установленная Организатором периодичность выполнения работ, предусмотренных п.п. 41-43 Перечня не соответствует обязательным требованиям к периодичности таких работ,

Комиссией Пермского УФАС России в действиях Организатора торгов устанавливается нарушение пп. 4 п. 41 Правил №75.

6. В части довода о том, что, что проект договора, который содержится в

Конкурсной документации, не соответствует Правилам №75. Комиссия Пермского УФАС России сообщает следующее.

В силу пп. 16 п. 41 Правил № 75 проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

В соответствии с п. 3 ст. 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.

Проект договора содержится в Приложении №4 к Конкурсной документации. Комиссией Пермского УФАС установлено, что в проекте договора отсутствует адрес многоквартирного дома. Кроме того, в соответствии с Приложением №1 к проекту договора «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома» отсутствует описание параметров элементов общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома. Также Приложение 2 к проекту договора не содержит информации о перечне работ и услуг по договору управления.

Учитывая изложенное, в действиях Организатора торгов устанавливается нарушение пп. 16 п. 41 Правил №75, п. 3 ст. 162 ЖК РФ, довод признается обоснованным.

7. Заявитель полагает, что в актах о состоянии общего имущества собственников не указаны сведения о степени износа по данным государственного технического учета и степени фактического износа. Комиссия Пермского УФАС России, изучив указанный довод, сообщает следующее.

В соответствии с пп. 1 п. 41 Правил №75 Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению N 1.

Согласно п. 5, п. 6 утвержденной формы в акте должна содержаться информация о степени износа по данным государственного технического учета, о степени фактического износа.

В соответствии с актом о состоянии общего имущества собственников помещений

в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение №1 к Конкурсной документации), требуемые сведения не указаны.

Учитывая изложенное, в действиях Организатора торгов устанавливается нарушение пп. 1 п. 41 Правил №75, довод признается обоснованным.

8. Заявитель полагает, что положения Конкурсной документации об осмотре объекта конкурса претендентами не соответствуют положениям, установленным Правилами №75. Комиссия Пермского УФАС России, изучив указанный довод, сообщает следующее.

Согласно пп. 3 п. 41 Правил №75, порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 51 настоящих Правил.

В соответствии с п. 51 Правил №75, Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно Приложению №3 к Конкурсной документации, датой осмотра является 28.12.2022 г., время осмотра: с 10-00 до 17-00 часов, в пятницу до 14-00 (время местное), обед с 12-30 до 13-15.

В Приложении №3 к Конкурсной документации указано, что осмотр производится в соответствии с графиком проведения осмотра объекта конкурса, представленным в Приложении №4 к конкурсной документации, в котором указано место и время начала проведения осмотра объекта конкурса.

При этом, Приложение №4 к Конкурсной документации содержит проект договора управления с приложениями. График осмотра также не содержится в иных частях Конкурсной документации. Следовательно, график осмотра Организатором торгов не утвержден.

Учитывая, что извещение о проведении конкурса размещено на официальном сайте 12.12.2022, а датой окончания подачи заявок является 17.01.2023, утвержденный график осмотра, соответствующий обязательным требованиям, предъявляемым к нему в соответствии с п. 51 Правил №75 должен предусматривать наличие возможности осмотра объекта конкурса каждые 5 рабочих дней, но не позднее двух дней до даты окончания срока подачи заявок. Следовательно, датами осмотра должны были являться 19 и 26 декабря 2022 года, а также 9 января 2023 года.

Учитывая изложенное, довод признается обоснованным, в действиях Организатора торгов устанавливается нарушение пп. 3 п. 41, п. 51 Правил №75.

9. Заявитель полагает, что в Конкурсной документации отсутствует указание на

конкретные требования, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающие услуги по управлению многоквартирным домом, а также сведений о документе, который необходимо представить в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия претендента установленным требованиям. Комиссия Пермского УФАС России, изучив указанный довод, сообщает следующее.

В соответствии с п. 15 Правил №75 при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации;

7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;

8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов

за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Аналогичные требования содержатся в разделе 4 главы 2 Конкурсной документации.

Согласно п. 54 Правил №75 требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается.

Следовательно, исчерпывающий перечень документов, предъявляемых претендентом, в том числе, подтверждающих его соответствие обязательным требованиям, содержится в п. 53 Правил №75.

В соответствии с п. 53 Правил №75 заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица; фамилию, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя; номер телефона; выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица; выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя; документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе; реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов: документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе; копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом; копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;

4) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, предусмотренное пунктом 52 настоящих Правил.

Аналогичные требования к составу заявки, в том числе, в части необходимости предоставления документов, подтверждающих соответствие претендента обязательным требованиям, содержатся в п. 2 раздела 6 главы 2 Конкурсной документации.

Учитывая изложенное, рассматриваемый довод признается Комиссией Пермского

УФАС России необоснованным.

10. Таким образом, настоящая жалоба признается Комиссией Пермского УФАС России обоснованной, в действиях Организатора торгов устанавливается нарушение п. 3 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пп. 1, пп. 3-4, пп 16 п. 41, п. 51 Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «УК СП №1» (вх. № 357-ЭП/23) (ОГРН 1095918000727 ИНН/КПП 5918840531/ 591801001) на действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации Лысьвенского городского округа, Конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Лысьвенского городского округа при организации и проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу Пермский край, г. Лысьва, ул. Куйбышева, 6 (лот №1) (извещение №22000193500000000001 на официальном сайте для размещения информации о торгах в Российской Федерации torgi.gov.ru) **обоснованной.**

2. Установить в действиях Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации Лысьвенского городского округа пп. 1, пп. 3-4, пп 16 п. 41, п. 51 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 n 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

3. Выдать обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

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

Исп.<...>.

тел.8(342)235-10-36

2023-1326