

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-843/2023

по результатам рассмотрения жалобы ООО «УК Альба» на действия организатора торгов – администрацию городского округа город Воронеж при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

08.06.2023

Воронеж

г.

Резолютивная часть решения объявлена 05.06.2023

Решение в полном объеме изготовлено 08.06.2023

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

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

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

Субботин С.Г. - член Комиссии, государственный инспектор,

в присутствии посредством видеоконференц-связи представителя организатора — администрации городского округа город Воронеж <...> на основании доверенности, представителя заявителя – ООО «УК Альба» <...> на основании доверенности,

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

В Воронежское УФАС России поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альба» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – администрации городского округа город Воронеж в лице управления жилищно-

коммунального хозяйства (далее – Организатор) при проведении открытого аукциона по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение в ГИС Торги № 210000326200000000008) (далее – Конкурс).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проводимый в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила). Таким образом, рассмотрение указанной жалобы относится к компетенции Воронежского УФАС России.

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

1. В нарушение пп. 4 п. 41 Правил перечень работ и услуг не содержит информации об объёме таких услуг.
2. В актах о состоянии общего имущества относительно двух домов (лоты № 1 и № 8) указано об удовлетворительном состоянии элементов общего имущества. Между тем, указанные дома в установленном порядке признаны аварийными и подлежащими сносу. Таким образом Организатор вводит потенциальных участников Конкурса в заблуждение относительно состояния элементов общего имущества многоквартирных домов.
3. В Конкурсной документации указано, что плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги по каждому лоту вносятся собственниками помещений в многоквартирном доме до 20 числа каждого месяца. Между тем, ст. 155 ЖК РФ установлен срок внесения платы до 10 числа каждого месяца.

В просительной части жалобы Заявитель просит обязать Организатора устранить допущенные нарушения, путём внесения соответствующих изменений в Конкурсную документацию.

Согласно ч. 2 ст. 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 установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Заявитель обладает правом обжалования в соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, подана в пределах срока обжалования, установленного ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет, рассмотрение назначено на 01.06.2023. При рассмотрении жалобы однократно объявлялся перерыв до 05.06.2023, о чём стороны были уведомлены устно на заседании Комиссии.

Организатор выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

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

В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран

способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

В соответствии с указанными актами, Организатором 05.05.2023 г. размещено извещение о проведении Конкурса (далее – Извещение) и соответствующая конкурсная документация (далее – Документация).

Извещением установлено следующее:

- место, порядок и сроки подачи заявок на участие в конкурсе: заявки принимаются по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 10, каб. 13 в рабочее время с 05.05.2023 до вскрытия конвертов 05.06.2023;
- место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: вскрытие конвертов с заявками состоится по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 10 в 12 часов 00 минут 05.06.2023;
- рассмотрение заявок будет осуществляться 07.06.2023 в 12 часов 00 минут, по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 10;
- место, дата и время подведения итогов конкурса: 09.06.2023 12 часов 00 минут, по адресу: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 10.

В составе документации размещены проекты договоров управления, о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, перечни обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Относительно доводов жалобы Комиссией было установлено следующее:

1. В составе конкурсной документации содержится информация по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов (перечень работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества), который выглядит следующим образом (для дома по ул. 9 января, д. 57, для других домов перечень имеет аналогичную структуру и содержание):

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (рублей в месяц)
1	Уборка помещений общего пользования		53 163	7,67
	Подметание лестничных площадок, коридоров и маршей нижних трех этажей с предварительным увлажнением	3 раза в неделю		
	Подметание лестничных площадок, коридоров и маршей выше третьего этажа с предварительным увлажнением	3 раза в неделю		
	Уборка чердачного и подвального помещения	по мере необходимости		
2	Уборка придомовой территории (тротуар)		9 537	1,38
	Подметание в летний период земельного участка усовершенствованным покрытием	ежедневно		
	Подметание в летний период земельного участка без покрытия	1 раз в неделю		
	Уборка мусора газонов	с 1 раз в неделю		
	Сдвигание и подметание снега при отсутствии снегопадов	по мере необходимости		
	Сдвигание и подметание снега при снегопаде			
	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от наледи без			

	обработки противогололедными реагентами			
	Уборка мусора на контейнерной площадке	ежедневно		
	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необходимости		
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания несущих конструкций (стен, фундаментов, фасадов и т.д.)		7 943	1,15
	Восстановление (ремонт) отмостки	по мере необходимости		
	Восстановление (ремонт) приямков			
	Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента			
	Осмотр стен фасада			
	Ремонт плит балконов			
	Восстановление козырьков	по мере необходимости		
4	Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш		19 317	2,79
5	Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки, оконных и дверных заполнений помещений		21 407	3,09
	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости		
	Ремонт дверных коробок			
6	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения		14 800	2,13

(холодного и горячего), отопления и водоотведения, в том числе работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	
Консервация системы отопления	1 раз год
Осмотр устройства системы отопления	2 раза в год
Промывка трубопровода системы центрального отопления	1 раз в год
Первое рабочее испытание отдельных частей системы	1 раз в год
Окончательная проверка при сдаче системы	1 раз в год
Регулировка и наладка системы отопления	по мере необходимости
Проверка на подогрев отопительных приборов тепла с регулировкой при пуске тепла	при пуске
Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	по мере необходимости
Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	
Осмотр водопровода, канализации и холодного водоснабжения	1 раз в год
Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППР, вычислителя, датчиков давления и температур	1 раз в месяц
Снятие и запись	1 раз в месяц

	показаний с вычислителя	
	Составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	1 раз в месяц
	Проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений)	1 раз в месяц
	Проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (ототложений)	
	Установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений, замена сетки	по мере необходимости
	Запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика.	по мере необходимости
	При отказе или неисправной работе теплосчетчика - поиск неисправностей, при невозможности устранения на месте - составление акта об отказе теплосчетчика. Снятие неисправных	по мере необходимости

частей (при снятии ППР, замена проставки). Оповещение об отказе теплосчетчика в теплоснабжающую организацию	
Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	1 раз в месяц
Обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППР, вычислителе, датчиках давления и температур	1 раз в месяц
Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
Профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины	
Проверка (настройка) тепловычислителя	
Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию)	
Проведение очередной государственной проверки	1 раз в 4 года
Ремонт прибора учета	по мере необходимости
Опломбировка ОДПУ	
Замена прибора учета	

	Замена прибора учета			
	Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и электроснабжения, газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов	по заявкам жителей и указаниям руководителя		
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования		12 551	1,81
	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	1 раз в год		
	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1 раз в год		
8	Услуги расчетного центра	по договору	7 948	1,15
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления		6 389	0,92
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год		
	Периодическая проверка (техническое обслуживание) вентканалов	по договору 2 раза в год		
11	Аварийное обслуживание	ежедневно с +18 ч до 9 ч.	5 201	0,75

	диспетчерские услуги	Праздничные и выходные дни, по договору		
12	Дератизация, дезинсекция подвала	по заявкам	1 690	0,24
13	Техническое обслуживание лифтов и техосвидетельствование		0	0,00
	ИТОГО		163 343	23,55
14	Коммунальный ресурс на СОИ электроэнергия		7 730	1,11
15	Коммунальный ресурс на СОИ холодная вода		2 026	0,29
16	Коммунальный ресурс на СОИ горячая вода		0	0,00
	ВСЕГО С СОИ		173 099,70	24,96
	Размер обеспечения исполнения обязательств по лоту № 1	69 598	руб.	
	Размер обеспечения заявки по лоту № 1	721	руб.	

По мнению Заявителя, перечень работ и услуг не содержит информацию об объёме выполняемой работы (м², м³, шт. и т.д.) Данный недостаток, по мнению Заявителя, приведёт, в том числе, к невозможности контроля за выполняемыми победителем Конкурса работами.

Согласно п.п. 4 п. 41 Правил перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг. Приложение № 2 устанавливает перечень работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества в следующем виде:

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)

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

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

2. Относительно довода о введении потенциальных участников Конкурса в заблуждение относительно состояния элементов общего имущества многоквартирных домов Комиссией установлено следующее.

Срок расселения многоквартирных домов, в соответствии с Постановлением Правительства Воронежской обл. от 04.05.2023 № 325 «О региональной адресной программе Воронежской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым с 1 января 2017 г. до 1 января 2022 г.»:

- г. Воронеж, ул. 9 Января 57- 2026 год;

- г. Воронеж, ул. Бахметьева, 8а - 2027 год.

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать комфортные и безопасные условия проживания в нем. Требования к надлежащему содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в МКД не обусловлены тем, является ли дом аварийным. В подзаконных актах (Правилах содержания общего

имущества, Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества) также не делается различий для домов, имеющих разный статус. Одновременно в п. 2.3.7 Правил эксплуатации жилищного фонда указано: «В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования)». Следовательно, мероприятия по осмотру, техническому обслуживанию аварийного жилищного фонда проводятся в общем порядке.

Жилищное законодательство не предусматривает никаких особенностей при возникновении полномочий на управление аварийным домом.

Статус аварийного дома не снимает с управляющей организации каких-либо обязанностей по сравнению с домами, пригодными для проживания и подлежащими восстановлению путем проведения ремонтных работ.

В Акте о состоянии общего имущества отражены реквизиты правовых актов о признании данных многоквартирных домов аварийными. Следовательно, потенциальные участники конкурса получили достоверную информацию о состоянии многоквартирного дома.

Согласно Правилам:

- «предмет конкурса» - право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса;
- «конкурс» - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший выполнить указанный в конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, за наименьший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока.

Следовательно, указанная в акте информация о техническом состоянии элементов общего имущества многоквартирного дома не влияет на выполнение управляющей организацией работ, определенных перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества и не нарушает антимонопольные права претендентов.

Таким образом, Комиссия признаёт данный довод жалобы Заявителя

необоснованным.

3. Относительно довода о сроках внесения платы за содержание общего имущества Комиссия установила следующее.

В соответствии с пп. 6 п. 41 Правил конкурсная документация включает в себя срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

Согласно ч. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Таким образом, договором управления МКД, может быть установлен иной срок внесения платы. Таким образом, ЖК РФ позволяет установить иной срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При этом Правила не содержат каких-либо указаний по установлению срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Учитывая изложенное, Комиссия признаёт данный довод Заявителя необоснованным.

В связи с этим, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Организатора нарушений положений ЖК РФ и Правил при организации Конкурса.

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

р е ш и л а:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альба» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – администрации городского округа город Воронеж в лице управления жилищно-коммунального хозяйства (далее – Организатор) при проведении открытого аукциона по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение в ГИС Торги № 21000032620000000008) необоснованной.

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

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

Председатель Комиссии
Логошин

А.В.

Члены Комиссии
Колмаков

Р.В.

Субботин

С.Г.