

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

председатель Комиссии:

– заместитель руководителя Приморского УФАС России;

члены Комиссии:

– ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля,

– специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

– специалист 1 разряда отдела кадров, информатики и делопроизводства,

рассмотрев жалобу В. М. Б.,

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба В. М. Б. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Управления содержания жилищного фонда администрации г. Владивостока при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 230115/3995331/01, размещенное на официальном сайте www.torgi.gov.ru) (далее – открытый конкурс).

Как следует из содержания жалобы, Заявитель считает, что Организатором торгов была разработана и утверждена конкурсная документация не соответствующая требованиям законодательства. В своей жалобе Заявитель указал, что в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в пункте 2.4 планируются сборы с жильцов за ненадлежащее содержание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах, хотя горячее водоснабжение и системы отопления в доме отсутствуют.

Пункта 2.5 конкурсной документации обосновывает сборы за «работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах, однако системы теплоснабжения в доме отсутствуют.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения, в обоснование пояснил, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 58 по ул. Прапорщика Комарова в г. Владивостоке проведен управлением содержания жилищного фонда администрации города Владивостока в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановления Правительства № 75), постановлением главы администрации г. Владивостока от 27.09.2007 № 2420 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

В соответствии с п. 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства № 75, перечень обязательных работ и услуг устанавливается 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, и формируется 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 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее - Правила).

Согласно пункту 3 Правил:

Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

- а) конструктивных элементов многоквартирного дома;
- б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;
- в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;
- г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Данные Правила определяют минимальный перечень работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания многоквартирных домов, который, однако, не является обязательным для исполнения, ввиду фактического отсутствия тех или иных несущих и ненесущих конструкций, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также не является исчерпывающим.

Таким образом, структура данного минимального перечня работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания многоквартирных домов является обобщенной, представляющей из себя три раздела объединяющих виды работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов.

Пункт 2.4 конкурсной документации «Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах» Перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного

дома, соответствует пункту 18 Правил и включает в себя следующие работы:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- очистка и промывка водонапорных баков;
- проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

-промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Пункт 2.5 конкурсной документации «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах» соответствует пункту 19 Правил:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

С целью определения перечня обязательных работ и услуг, сформированного из числа работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, указанных в минимальном Перечне, организатором конкурса в соответствии с Приложением №1 к конкурсной документации на основании предоставленного застройщиком

(ООО «РосВостокСтрой», г. Владивосток, ул. Светланская 5а)

технического паспорта был заполнен акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома (далее - Акт). Из сведений, указанных в техническом

паспорте, следовало, что в доме присутствует электрическая система теплоснабжения и закрытая система горячего водоснабжения (горячее водоснабжение в систему распределения многоквартирного жилого дома осуществляется через теплонагреватель, путём нагрева холодной воды системы водоснабжения), в соответствии с которым был проведен расчет стоимости работ и услуг.

В данном многоквартирном доме присутствует электрическая система (закрытая система горячего водоснабжения), что подразумевает работы указанные в пунктах 2.4 и 2.5 Перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул. Прапорщика Комарова, д.58.

Базой для определения размера оплаты за содержания общего имущества в многоквартирном доме послужило Постановление главы администрации города Владивостока от 21.11.2005 № 1520 (от 26.12.2013 № 3811) «Об утверждении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения», в соответствии с которым оплата определена в размере 28,73 руб. на 1 кв. м в месяц.

Средства, предусмотренные в Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в пунктах 2.4 и 2.5 предназначены для обслуживания электрической системы теплоснабжения и системы горячего водоснабжения.

Оценив доводы Заявителя и Организатора торгов, исследовав письменные доказательства по открытому конкурсу, Комиссия установила следующее.

Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится в соответствии с требованиями Постановления Правительства № 75.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru Управление содержания жилищного фонда администрации города Владивостока 23.01.2015 разместило извещение № 230115/3995331/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 41 Постановления Правительства № 75, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

- 1) акт по форме согласно приложению № 1;
- 2) реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;
- 3) порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 51 настоящих Правил;
- 4) перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в [минимальном перечне](#) услуг и работ, необходимых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг;

4(1)) перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги;

5) срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При этом не допускается установление организатором конкурса способа внесения управляющей организацией собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;

6) требования к участникам конкурса, установленные [пунктом 15](#) Правил;

7) форма заявки на участие в конкурсе согласно [приложению № 4](#) и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению;

8) срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств в соответствии с [разделом IX](#) настоящих Правил;

9) требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг;

10) срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями [раздела IX](#) Правил договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату;

11) размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу;

12) порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги;

13) формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, которые предусматривают:

обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

право собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на

котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

14) срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее, чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

15) проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Комиссия считает доводы, изложенные Заявителем, необоснованными, поскольку им не были указаны и обоснованы нормы закона, нарушенные организатором торгов.

Организатором торгов, в свою очередь, было подтверждено наличие в многоквартирном доме тепло- и водоснабжения.

Комиссия, изучив конкурсную документацию, установила ее соответствие требованиям Постановления Правительства № 75.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о том, что жалоба В. М. Б. является необоснованной.

Комиссия принимала решение, исходя из представленных Заявителем и Организатором торгов документов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу В. М. Б. необоснованной.
2. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.