

РЕШЕНИЕ № 66

08 июля 2015 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего <...> – заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...>– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей:

ООО «УК «Магнит» - <...> (доверенность от 08.07.2015), <...> (доверенность от 20.05.2015),

Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска – <...> (доверенность от 19.01.2015 № 1.1.27-109), <...>. (доверенность от 12.01.2015 № 1.1.27-42),

ООО «Чистый город» - <...> (доверенность от 28.04.2015 № 11),

рассмотрев жалобу ООО «УК «Магнит» на действия конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Ленинградская, 53 корпусы 1, 2 и ул. Комсомольская в г. Хабаровске (извещение № 180515/3834650/01) по лотам №№ 2, 4, материалы дела **№ 8-01/174**,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «УК «Магнит» в которой общество не согласилось с решением конкурсной комиссии об отклонении его заявки, поскольку установленное в документации требование о предоставлении участниками предварительного договора с организацией, отвечающей требованиям законодательства по обеспечению пожарной безопасности зданий и сооружений, Правилами проведения подобных конкурсов не предусмотрено.

Организатор конкурса в представленных возражениях и его представители в заседании комиссии с доводами жалобы не согласились, пояснив, что многоквартирные дома оборудованы средствами обеспечения пожарной безопасности зданий, в связи с чем в конкурсной документации установлено требование о соответствии участников законодательству в области обеспечения пожарной безопасности либо о подтверждении наличия предварительного договора с организацией, которая соответствует таким требованиям. В заявке общества предварительный договор либо иные документы, подтверждающие соответствие установленному требованию, не представлены, что послужило

основанием для принятия решения об отказе в допуске к участию в конкурсе.

Представитель ООО «Чистый город» воздержалась от высказывания позиции по существу спора.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

18.05.2015 управлением на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении конкурса по спорным лотам, конкурсная документация, срок окончания подачи заявок установлен до 23.06.2015, вскрытие конвертов 23.06.2015, рассмотрение заявок и проведение конкурса 26.06.2015 и 30.06.2015, соответственно.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 6 конкурсной документации претендент должен соответствовать требованиям, установленным федеральными законами к лицам, выполняющим работы и оказывающим услуги по управлению многоквартирными домами.

Пунктом 3.4 раздела 3 инструкции по заполнению заявки установлен перечень предоставляемых в составе заявки документов, в числе которых копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, в случае, если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом.

В этом же пункте указано, что многоквартирные дома по ул. Ленинградская, 53 корпуса 1 и 2, ул. Комсомольская оборудованы средствами обеспечения пожарной безопасности: установки пожарной и охранно-пожарной сигнализации, системы оповещения и эвакуации при пожаре, система дымоудаления. В связи с этим обязательным требованием к участникам конкурса является соответствие претендента требованиям, предъявляемым федеральным законодательством по обеспечению пожарной безопасности зданий и сооружений. К заявке на участие в конкурсе прилагаются копии таких документов, а в тексте заявки указываются их реквизиты: серия и номер (если имеются), дата выдачи, срок действия, орган, выдавший документ. Если в штате организации-претендента отсутствуют работники, соответствующие требованиям федерального законодательства по обеспечению пожарной безопасности зданий и сооружений, претендент вправе представить документы, свидетельствующие о наличии предварительного договора со специализированной организацией, отвечающей предъявляемым требованиям.

В пункте 22 приложения № 2 (лоты 2-1, 2-2, 4) установлена обязанность управляющей организации в числе прочих обязательных работ и услуг по управлению многоквартирным домом осуществлять работы по обеспечению

требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации.

В установленный извещением срок на участие в конкурсе по лоту № 2 поданы заявки ООО «Стройсистемасервис», ООО «Жилпроект», ООО «Магнит», ООО «Чистый город», ООО «Управляющая компания «Стандарт-ДВ», ООО «Лидер-Сервис», ООО «Управляющая компания «Новые технологии строительства», ООО «УК «Восход», ООО «УК «Мой дом», ООО «Единый город» (протокол от 23.06.2015 № 1).

По лоту № 4 заявки поступили от ООО «Магнит», ООО «Чистый город», ООО «Лидер-Сервис», ООО «УК «Восход», ООО «УК «Мой дом», ООО «Единый город» (протокол от 23.06.2015 № 1).

В результате рассмотрения заявок по лотам №№ 2, 4 конкурсной комиссией принято решение заявку ООО «Магнит» отклонить по причине отсутствия в ее составе предварительного договора со специализированной организацией, отвечающей требованиям федерального законодательства по обеспечению пожарной безопасности зданий и сооружений (протоколы от 26.06.2015 № 2).

Согласно подпункту 1 пункта 15 Правил при проведении конкурса к претендентам должно быть предъявлено требование о соответствии претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Несоответствие претендента данному требованию является основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе в силу подпункта 2 пункта 18 Правил.

Из подпункта 4 пункта 38, подпунктов 4, 7 пункта 41 Правил следует, что в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации организатором должны быть установлены перечень обязательных работ и услуг 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 3.04.2013 № 290; требования к участникам конкурса, установленные [пунктом 15](#) Правил.

Подпунктом 2 пункта 53 Правил на претендента возложена обязанность представить в составе заявки копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 [пункта 15](#) Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным [пунктом 18](#) Правил (пункт 70 Правил).

Обязанность собственника жилого помещения нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме и соблюдать правила содержания общего имущества установлена [статьей 30](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Пунктом 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, к составу общего имущества отнесены электрические установки систем дымоудаления, система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода.

Частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать (часть 1.1 статьи 161 ЖК РФ): 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая (часть 3.1

статьи 161 ЖК РФ).

В соответствии с пунктами 20, 27 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, к работам, необходимым для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, отнесено:

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;

- обеспечение требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

Пунктом 8 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных указанным постановлением, предусмотрено, что выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

Согласно пункту 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя меры пожарной безопасности в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о пожарной безопасности.

В статье 1 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» под требованиями пожарной безопасности понимаются специальные условия социального и (или) технического характера, установленные в целях обеспечения пожарной безопасности законодательством Российской Федерации, нормативными документами или уполномоченным государственным органом.

Согласно пункту 15 части 1 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» [деятельность](#) по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений подлежит лицензированию.

Пунктом 3 [Положения](#) о лицензировании деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2011 № 1225, установлено, что лицензируемая деятельность включает в себя выполнение работ и оказание услуг согласно [приложению](#).

Приложением к Положению в состав лицензируемого вида деятельности включены работы по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту систем пожаротушения и их элементов, включая диспетчеризацию и проведение пусконаладочных работ; монтажу, техническому обслуживанию и ремонту систем пожарной и охранно-пожарной сигнализации и их элементов, включая диспетчеризацию и проведение пусконаладочных работ; монтажу, техническому обслуживанию и ремонту систем оповещения и эвакуации при пожаре и их элементов, включая диспетчеризацию и проведение пусконаладочных работ.

Поскольку конкурсной документацией в обязательных работах и услугах по управлению многоквартирным домом предусмотрены работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, установленное в документации требование о предоставлении предварительного договора со специализированной организацией на выполнение данных работ следует признать правомерным.

Из заявки общества следует и представителем общества не отрицается непредставление требуемого документацией предварительного договора в подтверждение соответствия установленному требованию, иных документов, подтверждающих возможность общества выполнять данные работы, в составе заявки также не представлено.

При таком положении конкурсной комиссией обоснованно принято решение об отказе обществу в допуске к участию в конкурсе.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1).

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК «Магнит» на действия конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Ленинградская, 53 корпуса 1, 2 и ул. Комсомольская в г. Хабаровске (извещение № 180515/3834650/01) по лотам №№ 2, 4 необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.