



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ЛАБОРАТОРИЯ
СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
МИНИСТЕРСТВА ЮСТИЦИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(ФБУ Челябинская ЛСЭ Минюста России)**

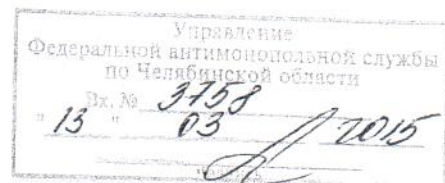
ул. Бажова, д. 127, г. Челябинск, 454071
тел./факс (351) 772-52-56
chel_lse@mail.ru

13.03.2015 г. № 01-358

На № _____ от _____

Обращение о проверке правил организации и проведения
открытого конкурса по отбору управляющей организации

Уважаемая Анна Алексеевна!



ФБУ Челябинская ЛСЭ Минюста России на праве оперативного управления занимает нежилое помещение в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Челябинск, ул.Бажова, 127/ ул.Культуры, 81. В целях обеспечения соблюдения требований Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон №44-ФЗ) при оплате услуг за содержание общего имущества многоквартирного дома, а также требований части 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 14.04.2014 ФБУ Челябинской ЛСЭ Минюста России в адрес Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации г.Челябинска (далее – Управление ЖКХ) направлено письмо о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации с целью заключения договора управления многоквартирным домом, большую часть которого занимает наше учреждение.

18.06.2014 в наш адрес от Управления ЖКХ поступило уведомление о размещении информации о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, в том числе и по многоквартирному дому, часть которого занимает ФБУ Челябинская ЛСЭ Минюста России (лот №29 по извещению №170614/2724900/01 от 17.06.2014).

До настоящего времени каких-либо уведомлений о проведении повторных открытых конкурсов в наш адрес Управлением ЖКХ не направлялось.

При самостоятельном поиске на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) установлено, что в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Челябинск, ул.Бажова/ул.Культуры, д.127/81 Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации г.Челябинска (адрес места нахождения и почтовый адрес: 454113, г.Челябинск, пл. Революции, 2 каб. 222, тел/факс (351) 265-94-41, email: conkurs.ugkh@mail.ru) объявлен повторный открытый конкурс по отбору управляющей организации, в том числе по многоквартирному дому, расположенному по адресу: г.Челябинск, ул.Бажова, 127/ ул.Культуры, 81 (извещение №270115/2724900/01 от 27.01.2015, лот 27).

При ознакомлении с документацией по указанному конкурсу установлены, по-нашему мнению, несоответствия отдельных положений Порядку проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее – Порядок №75), неточности и противоречия положений конкурсной документации. Кроме того, проект договора управления многоквартирным домом содержит предпосылки к нарушению положений Закона №44-ФЗ при заключении ФБУ Челябинской ЛСЭ Минюста России указанного договора на условиях конкурсной документации. Указанные, по-нашему мнению, несоответствия, неточности и противоречия могли послужить причиной несостоявшегося открытого конкурса по отбору управляющей организации, а также могут нарушать законные права и интересы как ФБУ Челябинской ЛСЭ Минюста России, так и остальных собственников жилых помещений многоквартирного дома.

Так, Приложение №2 к конкурсной документации – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу ул.Бажова/ул.Культуры, 127/81, с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, содержит не все виды работ (услуг), предусмотренные Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (далее – Минимальный перечень). В частности, в перечень обязательных работ не включены работы (услуги), предусмотренные абз.1 пункта 2 Минимального перечня – проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения, абз.14 пункта 7 Минимального перечня – незамедлительное устранение выявленных нарушений, приводящих к протечкам. В других случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Также, в Приложении №2 к конкурсной документации, не указаны требования к объемам и качеству каждой работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, которые обязательны в силу подпункта 4 пункта 41 Порядка №75. Кроме того, в Приложении №2 к конкурсной документации не конкретизирован перечень противопожарных мероприятий, к которым в соответствии с Минимальным перечнем, в том числе, относится противопожарная защита деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, выходов на нее (абз.3 пункта 7 Минимального перечня).

Согласно части 2.3. статьи 162 ЖК РФ управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме. В соответствии с пунктом 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее – Постановление №491), надлежащее содержание общего имущества, в зависимости от способа управления многоквартирным домом, обеспечивается собственниками помещений, в том числе, путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией. Отсутствие в соответствующем договоре условий о выполнении работ (оказании услуг), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома), может привести к ненадлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, поскольку ряд необходимых для многоквартирного дома работ, не предусмотренных Минимальным перечнем, но установленных Постановлением №491 (например, подпункты «и», «к» пункта 11 Постановления №491) останется за рамками договора управления многоквартирным домом, а заключать иные договоры, направленные на обеспечение надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, собственники помещений будут не вправе ввиду отсутствия правовых оснований, в том числе учитывая нахождение большей части нежилого помещения многоквартирного дома в оперативном управлении ФБУ Челябинской ЛСЭ

Минюста России и, соответственно, специальных правил заключения договоров, установленных Законом №44-ФЗ.

В приложении №2 к конкурсной документации – перечне обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в графе «Периодичность выполнения работ и оказания услуг» по отдельным строкам содержатся формулировки «1 раз в год», «ежеквартально». По-нашему мнению, формирование требования к периодичности выполнения работ и оказанию услуг в таком виде не позволит собственникам помещений контролировать выполнение работ и оказание услуг по договору управления многоквартирным домом и соответственно осуществлять приемку выполненных работ, поскольку оплата и соответственно приемка результатов исполнения договора предполагается ежемесячно, а выполнение ряда работ (услуг) с большей периодичностью. Также, такое формирование требований к периодичности выполнения работ (оказания услуг) не позволит собственникам помещений предъявлять меры гражданско-правовой ответственности к управляющей организации в случае ее просрочки выполнения обязательств и не позволит собственникам помещений реализовать право на снижение размера платы по договору в случае невыполнения (неоказания) работ (услуг). Указанная позиция также косвенно подтверждается пунктом 4 Примерных условий договора управления многоквартирным домом, утвержденных Приказом Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр, указывающего на необходимость включения в договор управления МКД в том числе условия о периодичности и сроках выполнения работ (услуг). Кроме того, в Приложении №2 к конкурсной документации в графе «периодичность выполнения работ и оказания услуг» по одной из строк указано «в течение года». Такая формулировка, по-нашему мнению, не позволяет ни претендентам конкурса, ни собственникам помещений, однозначно определить периодичность выполнения работ (оказания услуг), при этом, в этом же Приложении имеются формулировка периодичности оказания услуг (выполнения работ) «1 раз в год».

Из пункта 24 Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение №1), а также из извещения о проведении открытого конкурса следует, что земельный участок у многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Челябинск, ул.Бажова / ул.Культуры, 127/81, отсутствует. Между тем, в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу ул.Бажова/ул.Культуры, 127/81 (Приложение №2) присутствуют строки, «Очистка придомовой территории от наледи и льда», «Подметание и уборка придомовой территории», «Уборка и выкашивание газонов». Стоит отметить, что в соответствии с Постановлениями Администрации города Челябинска от 19.04.2010 №123-П, от 02.08.2010 №220-П, от 13.09.2010 №277-П (пункты перечня многоквартирных домов 714, 719, 720 соответственно) были запланированы мероприятия по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельного участка, в том числе, в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Челябинск, ул.Культуры, 81. Проведение (завершение) мероприятий по формированию земельного участка подтверждается информацией, размещенной на сайте <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, согласно которой, земельному участку под многоквартирным домом, расположенном по адресу – Челябинская область, г.Челябинск, ул.Культуры, 81 сформирован земельный участок площадью 1010 кв.м, под кадастровым номером 74:36:0202013:37 (скриншоты прилагаются). Кроме того, при включении земельного участка в состав общего имущества многоквартирного дома считаем целесообразным указывать не только общую площадь такого земельного участка, но и площадь (план-схему) земельного участка доступного для содержания (в целях определения объема работ претендентами конкурса, а также приемки собственниками помещений работ, выполняемых управляющей организацией).

В пункте 5 Раздела I «Общие сведения о многоквартирном доме» Приложения №1 указана степень износа, по данным государственного технического учета, 47% по состоянию на 20.01.1986, а пункты 6 и 7 этого же Раздела не содержат информации о степени фактического износа и года капитального ремонта соответственно. При этом согласно Постановлению Правительства Челябинской области от 27.06.2011 №203-П «Об областной

адресной программе «Капитальный ремонт многоквартирных домов» в Челябинской области на 2011 год» (с изменениями, внесенными Постановлением Правительства Челябинской области от 08.12.2011 №447-П) многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Челябинск, ул.Культуры, 81 подлежал капитальному ремонту в 2011 году. Также, в Разделе II Приложения №1, по всем строкам не заполнена графа «техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома».

В подпункте «б» пункта 19 Приложения №1 к конкурсной документации общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме указана в количестве 777,5 кв.м., что, по-нашему мнению, подлежит тщательной проверке, поскольку по имеющейся у нас информации нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, кроме помещения ФБУ Челябинской ЛСЭ Минюста России, отсутствуют, при этом площадь занимаемого нежилого помещения в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права составляет 701,4 кв.м. Также, по-нашему мнению, подлежит проверке сведения содержащиеся в пунктах 20 и 21 Приложения №1 к конкурсной документации – количество лестниц и уборочная площадь лестниц, поскольку в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Челябинск, ул.Бажова, 127/ул.Культуры, 81 имеется только 2 подъезда с квартирами.

Пунктом 8 конкурсной документации (страница 7) предусмотрено, что договор управления многоквартирным домом в отношении домов (квартир), находящихся в муниципальной собственности, заключается между собственником таких помещений (Комитет по имуществу и земельным отношениям Администрации города Челябинска) и победителем конкурса по форме, утвержденной приказом Комитета по имуществу и земельным отношениям Администрации города Челябинска. Правомерность указанного положения конкурсной документации, по нашему мнению, требует проверки в части, во-первых, наличия полномочий у Комитета по имуществу и земельным отношениям Администрации города Челябинска на утверждение формы договора управления многоквартирным домом, во-вторых, заключение договоров управления многоквартирным домом по разным формам: для домов (квартир), находящихся в муниципальной собственности – по форме, утвержденной Приказом Комитета по имуществу и земельным отношениям Администрации города Челябинска, для домов (квартир), находящихся в государственной или частной собственности – по форме, установленной конкурсной документацией.

Раздел 2 проекта договора управления многоквартирным домом не содержит предусмотренного частью 2 статьи 162 ЖК РФ условия о том, что управляющая организация обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом.

В абзаце 2 пункта 3.3.1. проекта договора управления многоквартирным домом содержится обязанность Собственника соблюдать чистоту и порядок, в том числе, в кабинах лифтов, которые фактически в многоквартирном доме (по лоту №27) отсутствуют, что также подтверждается Приложением №1 к конкурсной документации.

Пункт 4.7. проекта договора управления многоквартирным домом содержит положения о том, что при изменении стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу, при этом не указан порядок изменения стоимости услуг. Такая формулировка, по-нашему мнению, будет противоречить положениям части 2 статьи 34 Закона №44-ФЗ, а также подпункту 10 пункта 41 Правил №75. Кроме того, в соответствии со статьей 34 Закона №44-ФЗ контракт (договор) должен содержать ряд обязательных условий (размер неустойки, размер штрафа, порядок и сроки приемки результатов исполнения контракта, включая срок оформления результатов такой приемки), которые отсутствуют в проекте договора управления многоквартирным домом. При этом, часть 15 статьи 34 Закона №44-ФЗ, устанавливающая перечень случаев заключения контракта, когда требования частей 4-9, 11-13 статьи 34 Закона №44-ФЗ могут не применяться, не содержит пункт 22 части 1 статьи 93 Закона №44-ФЗ. Следовательно, в контракте (договоре) управления многоквартирным домом, заключаемым заказчиком по пункту 22 части 1 статьи 93 Закона №44-ФЗ должны содержаться обязательные условия, предусмотренные частями 4-9, 11-13 статьи 34 Закона №44-ФЗ.

Пункт 5.8. проекта договора управления многоквартирным домом содержит условие о том, что управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств. Такая формулировка проекта договора, по-нашему мнению, не согласуется с частью 2.3. статьи 161 ЖК РФ, поскольку ограничивает ответственность управляющей организации пределами средств, уплаченных собственниками на эти цели.

Кроме того, проект договора управления многоквартирным домом (по лоту №27) не содержит приложений, на которые имеются ссылки в тексте самого договора, в частности, отсутствуют Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в многоквартирном доме и Состав общего имущества многоквартирного дома, при этом в ни в составе конкурсной документации, ни в составе извещения, состав общего имущества не определен, а Перечень коммунальных услуг отражен только в извещении о проведении открытого конкурса в не конкретизированном виде.

Таким образом, полагаем, что конкурсная документация по отбору управляющей организации не в полной мере соответствует требованиям действующего законодательства. Наличие в ней противоречий и несоответствий фактическому состоянию и составу общего имущества многоквартирного дома могут создавать преимущественные условия организации, которая в настоящее время осуществляет содержание общего имущества многоквартирного дома и осведомлена о фактическом состоянии и составе общего имущества. Наличие в конкурсной документации противоречий и несоответствий, которые могли послужить причиной несостоявшегося открытого конкурса, нарушают права и интересы собственников, а именно увеличение стоимости услуг при проведении каждого повторного конкурса. Отсутствие в проекте договора необходимых условий может привести к нарушению законных прав и интересов собственников помещений многоквартирного дома заключающихся, в том числе, в праве на благоприятные и безопасные условия проживания.

С учетом изложенного, просим проверить в пределах полномочий и функций антимонопольного органа соблюдение организатором открытого конкурса требований нормативных правовых актов при организации и проведении конкурса.

Приложение:

1. Копия письма ФБУ Челябинской ЛСЭ Минюста России от 14.04.2014 №01-540 о проведении открытого конкурса, на 1 л., в 1 экз.
2. Копия уведомления Управления ЖКХ о проведении открытого конкурса от 16.06.2014 №2922-УЖКХ, на 1 л., в 1 экз.
3. Извещение №270115/2724900/01 от 27.01.2015, конкурсная документация с приложениями №1 и №2 (по лоту №27), полученные с Официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), на 24 л., в 1 экз.
4. Скриншоты с Публичной кадастровой карты, размещенной по адресу в сети Интернет <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> на 2 л., в 1 экз.
5. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности Российской Федерации 74 АВ №044727, на 1 л., в 1 экз.
6. Копия свидетельства о государственной регистрации права оперативного управления, 74 АВ №044728, на 1 л. в 1 экз.
7. Копия первой страницы Устава ФБУ Челябинской ЛСЭ Минюста России, утвержденного Приказом Минюста России от 28.05.2014 №108, на 1 л. в 1 экз.

Начальник ФБУ Челябинской ЛСЭ
Минюста России

