



Общество с ограниченной ответственностью
"Красноярское краевое жилищное управление"

ИНН/КПП 2443045710/244301001

тел. 8(39151)3-62-61. e-mail: zhek.o@yandex.ru

662150, Красноярский край, г. Ачинск, 8-й микрорайон, здание 6, помещение 302

Исх.№ _____ от « _____ » _____ 2022 г.

Вх.№ _____ от « _____ » _____ 2022 г.

Управление Федеральной антимонопольной службы
по Красноярскому краю (Красноярское УФАС России)
to24@fas.gov.ru

**ЖАЛОБА
на действия (бездействия) организатора торгов**

На официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов АДМИНИСТРАЦИЯ КЛЮЧИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА АЧИНСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ (ИНН 2402002227) размещены извещения и лоты:

060522/9870106/02 - Лот 1, 2, 3, 4, 5, 6 - Право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами (Красноярский край, Ачинский р-н, Каменка д, Лесная ул).

Проанализировав данные лоты и извещения общество с ограниченной ответственностью «Красноярское краевое жилищное управление» в лице единоличного исполнительного органа, действующего без доверенности на основании Устава – исполнительного директора Целуковского Дмитрия Юрьевича обращается с настоящей жалобой.

Торги проводятся в соответствии с требованиями части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее - Правила).

Требования к содержанию извещения и конкурсной документации установлены в частях 38, 41 Правил соответственно.

Пункт 11 части 38 Правил обязывает указать в извещении о проведении торгов сведения о размере обеспечения на участие в конкурсе. Обеспечение заявки устанавливается в соответствии с частью 14 Правил в размере 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

В извещении о проведении торгов установлен следующий размер обеспечения заявки:

№ лота	Адрес многоквартирного дома	Размер платы	Размер обеспечения исполнения обязательств, руб.
1	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.6	131 322 руб.	6566

2	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.7	120 268,98 руб.	6013
3	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.8	137 417,46 руб.	6871
4	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.9	101 867,28 руб.	5093
5	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.10	133 768,15 руб.	6688
6	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.12	137 308,62 руб.	6855
7	Красноярский край, Ачинский район, д. Малый Улуй, ЛОК «Сокол», д.1	101 111,52 руб.	5055

Из приложений к конкурсной документации податель жалобы понимает, что размер платы организатором торгов установлен следующий:

№ лота	Адрес многоквартирного дома	S квартир	Тариф на 1 кв.м.	Размер платы
1	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.6	4072	32,35	131 322 руб.
2	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.7	4017	29,94	120 268,98 руб.
3	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.8	4062	33,83	137 417,46 руб.
4	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.9	4052	25,14	101 867,28 руб.
5	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.10	4045	33,07	133 768,15 руб.
6	Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.12	4098	33,58	137 308,62 руб.
7	Красноярский край, Ачинский район, д. Малый Улуй, ЛОК «Сокол», д.1	3057,5	33,07	101 111,52 руб.

Данные сведения и как следствие определение размера оплаты и размера обеспечения являются неверными, к примеру, S всех жилых и нежилых помещений дома б составляет 3 346,20 кв.м., а не 4072 кв.м., как указывает организатор торгов, соответственно размер платы и как следствие размер обеспечения посчитан неверно.

Кроме того, организатор торгов неправомерно включает в тариф на содержание и текущий ремонт услуги:

4.1.	холодная вода на содержание общего имущества	1 раз в месяц	12	0,13
4.2.	горячая вода на содержание общего имущества	1 раз в месяц	12	0,61
4.3.	электрическая энергия на содержание общего имущества	1 раз в месяц	12	1,58

кроме того, организатор их не просто включает, но и устанавливает на них тариф, противоречит положениям ч. 9.2. ст. 156 ЖК РФ, из которой следует, что размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случаи определения субъектом Российской Федерации - городом федерального значения Москвой особенностей порядка расчета размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, определен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 28.04.2022) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), а тариф утверждается для каждой ресурсоснабжающей организации индивидуально министерством тарифной политики Красноярского края.

Кроме того, информация, размещенная в актах осмотра МКД не соответствует действительности, так в актах в разделе конструктивные элементы, системы ХВС, ГВС, водоотведения, отопления указано на удовлетворительность данных систем и элементов, что в свою очередь влечет и расчёт соответствующего тарифа, однако эти сведения не

соответствуют действительности, поскольку еще 05.10.2020 года протоколом №3 составленным членами комиссии Администрации района, фонда капитального ремонта и др. установлено неудовлетворительное состояние данных систем и элементов, что в свою очередь побудило перенести сроки капитального ремонта.

Исходя из этого делаю вывод, что организатор торгов фактически не производил осмотр домов, акты составлены им формально и как следствие расчет тарифа (экономический) произведен некорректно.

Кроме того, подвальные помещения организатор торгов фактически, как и крыши и иные элементы осмотреть не мог, поскольку данные помещения закрыты, ключи находятся у заявителя, как у управляющей организации и их организатор не брал.

Пункт 3 части 38 Правил требует указания в извещении о проведении конкурса характеристик объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, года 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.

Сведения о серии и типе постройки, площади земельного участка, его кадастровом номере в извещении отсутствуют (отсутствие сведений о кадастровом номере земельного участка в извещении не отражено). Не указав данные сведения, организатор торгов допустил нарушение требований части 38 Правил.

Пункт 1 части 41 Правил предусматривает наличие в составе конкурсной документации Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (далее - Акт). Такие акты в составе документации есть. Вместе с тем приложение 1 к Правилам требует размещение в составе конкурсной документации Актов, утвержденных органом местного самоуправления – организатором конкурса с указанием даты утверждения. Утверждение конкурсной документации (в состав которой входят Акты) Постановлением администрации Ключинского сельсовета от 01.09.2020 №42-п, не является исполнением требований пункта 1 части 41 Правил.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в извещении о проведении торгов указан. Из положений пункта 5 части 38 Правил следует, что данный тариф рассчитывается организатором конкурса.

Однако проанализировав тариф, прихожу к тому, что тариф не рассчитан организатором исходя из фактических состояний дома и его конструкций.

Так, к примеру, все дома по ул. Лесная имеют одинаковую общую уборочную площадь (S лестничных клеток), однако организатор указывает разный тариф на данный вид услуг по каждому дому, что в принципе своем быть не может.

Кроме этого, в тариф организатор торгов не включает такую услугу, как «Текущий ремонт», что является грубым нарушением положений ч. 1 ст. 154 ЖК РФ, поскольку, плата состоит из следующего вида услуг: содержание общего имущества МКД, текущий ремонт общего имущества МКД, управление МКД.

Данный вывод также следует и из следующих норм права:

ЖК РФ предусматривает отдельное голосование собственников помещений относительно проведения текущего ремонта. Так, согласно подп. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений относится принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД, а к компетенции общего собрания членов ТСЖ утверждение годового плана содержания и ремонта (подп. 8 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ).

НК РФ рассматривает текущий ремонт как целевое финансирование, предусматривая освобождение от налогообложения денежные средства собственников помещений в МКД, поступающие на счета управляющих организаций на финансирование проведения ремонта (как текущего, так и капитального) общего имущества в МКД (подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень) устанавливает конкретные услуги и работы, проведение которых необходимо для содержания общего имущества в МКД в надлежащем состоянии с отсылкой к необходимости проведения текущего ремонта в определенных ситуациях.

Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда (постановление от 27 сентября 2003 г. № 170) (далее Правила эксплуатации МКД) предусматривают технические характеристики здания, оборудования и придомовой территории, которые должны быть соблюдены УК, при этом содержание и текущий ремонт общего имущества рассматриваются как отдельные виды услуг и работ. Так, в Приложении 4 приведен Перечень работ по содержанию жилых домов, а в Приложении 7 – Перечень работ, относящихся к текущему ремонту.

Выделение текущего ремонта в отдельный вид услуг связано с тем, что такие услуги имеют иную правовую природу, чем содержание и техническое обслуживание.

На это не раз обращали внимание суды, констатируя, что обязательства по проведению текущего ремонта предполагают выполнение конкретных работ, связанных с достижением определенного конечного результата, и не подпадают под определение деятельности по обслуживанию многоквартирных домов (к примеру, постановления АС Поволжского округа от 06.07.2017 по делу № А65-20224/2016, АС Уральского округа от 02.05.2017 по делу № А71-15894/2015, АС Северо-Западного округа от 10.03.2017 по делу № А56-88961/2015).

Так, АС ЗСО в постановлении от 08.12.2016 по делу № А70-4013/2016 со ссылкой на Минимальный перечень отметил, что восстановление герметичности участков трубопроводов являются работами по содержанию ОИ, а замена трубопровода – работами по текущему ремонту, требующими решения собственников.

Иными словами, при наличии протечки трубопровода обязанностью управляющей организации в рамках содержания систем водоснабжения, отопления и водоотведения (п. 18 Минимального перечня) является восстановление герметичности, а замена участка трубопровода проводится в рамках текущего ремонта по согласованию с собственниками помещений.

Липецкий областной суд в апелляционном определении от 13.07.2016 по делу № 33А-2196/2016 указал, что работы по проверке (ремонту) ОДПУ в силу п. 18 Минимального перечня, подп. «к» п. 11 Правил № 491, относятся к содержанию общего имущества, плата за которое включена в состав платы за содержание жилого помещения.

АС Поволжского округа в постановлении от 07.06.2016 по делу № А55-18281/2015 признал, что в состав работ по текущему ремонту УК частично были включены работы, относящиеся к обслуживанию МКД, поскольку они прямо указаны в Минимальном перечне (замена кранов, восстановление электропроводки и т.п.).

13 ААС в постановлении от 06.06.2017 по делу № А26-8262/2016 посчитал, что услуги альпинистов по очистке кровли относятся к работам по содержанию ОИ на основании п. 7 Минимального перечня, поскольку являются работами, необходимыми для надлежащего содержания крыш МКД.

Исходя из сказанного прежде, чем планировать проведение текущего ремонта, ТСЖ необходимо четко определиться, можно ли признать ту или иную работу текущим ремонтом или включить в состав работ по содержанию ОИ. Это позволит правильно

организовать учет и расходование целевых поступлений, уменьшить налоговое бремя и соблюсти закон в части получения необходимого согласия собственников помещений.

Верховный Суд РФ в своем определении от 05.04.2017 № 303-ЭС17-2420 также указал, что обязательства по проведению текущего ремонта предполагают выполнение конкретных работ, вносятся собственниками не за фактически оказанную услугу, а с целью оказания такой услуги в будущем и могут быть потрачены управляющей организацией исключительно на ремонтные работы и только по решению общего собрания собственников МКД.

Обобщение судебной практики позволяет сделать вывод о том, что судами выработан следующий подход, позволяющий разграничить содержание ОИ и его ремонт:

– содержание ОИ является осуществлением определенной деятельности УК, предусмотренной и регламентированной нормативными актами, и предполагающей проведение обязательных ежегодных мероприятий по поддержанию сохранности и обслуживанию ОИ. Такая деятельность осуществляется в силу закона, не требует решения собственников и ежегодно оплачивается ими по статье «Обслуживание общего имущества»;

–ремонт ОИ предполагает выполнение конкретных работ по мере необходимости, возникающей в процессе эксплуатации МКД. Денежные средства по статье «Текущий ремонт ОИ» вносятся собственниками предварительно с целью проведения ремонта в будущем, т.е. фактически являются авансовыми платежами, которые могут быть потрачены исключительно на ремонтные работы и только по решению общего собрания собственников МКД.

И в том, и в другом случае денежные средства, поступившие от собственников на цели содержания и ремонта общего имущества, являются целевыми денежными средствами, однако расходование средств на содержание ОИ предопределяется государством, а на текущий ремонт – собственниками помещений при условии, что проведение ремонта не обусловлено требованиями безопасности здания и оборудования либо иными неотложными нуждами.

Из этого следует вывод, что Организатор обязан был при определении тарифа включить услугу «Текущий ремонт общего имущества МКД» и рассчитать для этой услуги тариф. Без данной услуги Управляющая организация не может полноценно обслуживать общее имущество МКД и проводить его ремонт.

На основании вышеизложенного, прошу:

Признать организатора торгов нарушившим части 38, 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.

Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка организации торгов.

Приостановить проведения торгов до устранения нарушений.

Приложение:

Протокол № 3 от 05.10.2020.

Реестр S жилых помещений МКД.

Исполнительный директор



Д.Ю. Целуковский