|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Комитет городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград»

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

komgorhoz@klgd.ru\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Жилищный отдел Московского района управления жилищного и коммунального хозяйстваzhilmosc@klgd.ru гр. <…> |

**РЕШЕНИЕ № Т-72/2018**

Резолютивная часть объявлена 07.11.2018 г. Калининград

Изготовлено в полном объеме 12.11.2018

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

- А.В. Демкин – руководитель Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

- И.С. Шестакова – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

- А.А. Кошкумбаева – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

с участием представителей:

- заявителя – <…>;

 - организатора торгов – Комитета городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград»:

- М.И. Бурко (по доверенности);

- Е.П. Терпиловской (по доверенности);

рассмотрев жалобу <…> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: ул. Книжная, д.2а-2б (лот № 1) (извещение № 250918/3351320/01) (далее – Конкурс) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 25.10.2018 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов в части формирования документации об Аукционе.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения продлен до 15.11.2018 в связи с необходимостью получения дополнительной информации.

07.11.2018 Заявителем и Организатором торгов представлены дополнительные пояснения и документы.

**В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы**

По мнению Заявителя, Организатором торгов при формировании извещения о проведении Конкурса допущены нарушения действующего законодательства.

В п.п. 3 и 5 п. 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее - Правила конкурса) указано, что в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, следующее: характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год 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 (далее - МКД), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

Однако в извещении о проведении Конкурса характеристика объекта торгов указана неполно и недостоверно, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не рассчитан организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома**,** степени его фактического износа.

Так, по мнению Заявителя, организатором Конкурса:

- не указан кадастровый номер МКД;

 - использована информация о степени износа МКД из технического паспорта на МКД, изготовленного по состоянию на 2006 год, вместо актуальной информации, которая должна быть у управляющей компании ООО "УК Теплосервис";

 - в пункте 4 «Характеристика объекта конкурса» извещения Конкурса заявлено, что МКД состоит, в том числе, из «10 квартир (96 комнат) маневренного фонда», что противоречит информации размещенной в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) на сайте, а также информации, полученной Заявителем непосредственно из Росреестра, из которой следует, что 96 комнат, заявленных Организатором конкурса как жилые и относящиеся к маневренному фонду, принадлежащие муниципалитету, фактически на дату организации Конкурса не имели (и не имеют) собственника (отсутствуют сведения о праве) и не являются жилыми, в соответствии с действующим законодательством.

В пункте 2.2. проекта договора (далее – Договор), представленного в Конкурсной документации, указано, что *«состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определен статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, п.п. 1-7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, на момент заключения настоящего Договора, указан в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора».*

Положения Жилищного кодекса (далее - ЖК РФ) не предусматривают указание в договоре управления примерного состава общего имущества. В Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» указано, что конкретно входит в состав общего имущества.

Соответственно, все сведения об общем имуществе МКД в целях организации Конкурса и далее для подписании Договора должны быть взяты сторонами из технической документации на МКД в полном объёме, подробно описаны и приведены в приложении к договору управления МКД, так как размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, должен быть рассчитан организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг (Правила конкурса).

Вместе с тем, в Конкурсной документации, а именно в части «IV. Техническая часть на ЛОТ № 1 - ул. Книжная, д. 2а-2б» имеется, в том числе, «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» (далее - Акт), не содержащий информацию о проценте фактического износа общего имущества МКД.

Кроме того, в Акте отсутствует информация в графах:

- кадастровый номер многоквартирного дома:

- серия, типе постройки (вместо этого указано слово «здание»);

- степень фактического износа;

- год последнего капитального ремонта;

- реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

- количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества;

- реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания;

- перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания:

- уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - кв. м;

- уборочная площадь общих коридоров;

уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

В разделе 2 Акта «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки» в графе «Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома» отсутствуют ясные и понятные сведения о степени износа конструктивных элементов МКД: перегородки, перекрытия, крыша, проемы, отделка внутренняя и наружная, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг, тепловой узел, водомерный узел. Организатор Конкурса в отношении вышеуказанных элементов использовал нетехнический термин их состояния - «удовлетворительное», вместо указания признаков износа, описания размеров повреждений/неисправностей, их расположения на объекте, и др., согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» и межгосударственного стандарта ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Кроме того, в Акте, в качестве общего имущества, указаны: «ванны напольные» (п.9.), «полы дощатые» (п.6), оборудование - «вентиляция естественная» (п.9), «детская площадка», которых у МКД по ул. Книжная, д. 2а-2б никогда не было.

Вышеуказанное, по мнению Заявителя, свидетельствует о ненадлежащем описании объекта закупки, в нарушение положений статей 33, 64 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Таким образом, без наличия документации, содержащей объективные, а не вымышленные сведения об объекте конкурса, размер платы за управление и содержание общего имущества МКД рассматриваемого Конкурса, не может быть признан достоверным, а значит, законным.

В пункте 2.3. проекта Договора управления МКД указано, что «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» указан в приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества» (далее - Перечень услуг). Однако, вместе с проектом Договора представлено приложение № 6 - «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников » (далее - Перечень работ) и Акт.

Согласно положениям Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Учитывая, что в Акте отсутствует информация о степени физического износа и технического состояния и общего имущества, то применение в Конкурсе Акта, не содержащего износ, состав и конструктивных особенности общего имущества, незаконно.

Кроме того, Перечень работ содержит наименования работ, не применимых к МКД по ул. Книжная, д.2а-2б:

- «проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений (в т.ч. подземного этажа, подземного паркинга) и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения» (п.2.1.). У МКД отсутствуют подземный этаж и подземный паркинг;

- «принятие мер исключающих подтопление ... в т.ч. подземного этажа, захламление, загрязнение и загромождение» (п.2.4.). У МКД отсутствуют подземный этаж и подземный паркинг;

- «выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, слуховых окон, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках»(п.6.3). У МКД отсутствуют деревянные конструкции, слуховые окна, ходовые доски;

- «выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам» (п.7.3). У МКД отсутствуют косоуры;

- «проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам» (п.7.6). У МКД отсутствуют косоуры;

- «техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем» (п.15.1). У МКД отсутствует оборудование дымоудаления (имеющиеся шахты пассивного дымоудаления не относятся к категории «оборудование» - совокупность механизмов, машин, устройств, приборов);

- «проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них» (п.15.3). У МКД отсутствуют теплые чердаки;

- «смена колпаков вентиляционных труб, ремонт вентиляторов» (п.15.7). У МКД отсутствуют колпаки труб и вентиляторы;

- «проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов (пожарной сигнализации, дренажный, водоснабжения), 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» (п.18.1). У МКД отсутствуют дренажный насос и насос пожарной сигнализации, расширительные баки, в том числе и на отсутствующих чердаках;

- «техническое обслуживание электрощитовой, 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» (п.20.3). У МКД отсутствуют системы автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифты, установки автоматизации котельных, бойлерные;

- «организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений» (п.21.2). У МКД отсутствует система контроля загазованности;

- «контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации» (п.20.4). У МКД отсутствуют датчики, проводка и оборудование пожарной и охранной сигнализации;

- «очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см» (п.24.1). У МКД отсутствуют люки пожарных колодцев и пожарные гидранты;

- «осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты» (п.27). У МКД отсутствуют пожарные лестницы, системы аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средства противопожарной защиты, противодымной защиты;

- «организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок» (п.26.1). У МКД отсутствуют мест накопления твердых коммунальных отходов, мусоропроводы, мусороприемные камеры;

- «содержание детской площадки, расположенной на придомовой территории» (п.31.1). У МКД отсутствует детская площадка;

Отсутствие вышеуказанных систем, оборудования и элементов у МКД свидетельствует о необоснованности расчёта стоимости содержания МКД, отраженного в Конкурсной документации, а также о необходимости его (расчета) корректировки в сторону уменьшения. Следовательно, должна быть пересмотрена и уменьшена плата за управление МКД и плата за содержание общего имущества.

В пункте 32 Перечня работ указана услуга - «Управление жилищным фондом», не содержащая конкретные виды данной услуги и сведений о плате за их исполнение.

Включение в Перечень работ - работ «по мере необходимости» (например, п.2.4, 3.6 и т.д. Перечня работ), вместо указания объема, периодичности и (или) графика (сроков) оказания услуг и выполнения работ, без указания в проекте Договора управления, каким образом и кем определяется эта *«*необходимость»*,* также незаконно.

Пунктом 2 Правил конкурса и частью 1 Конкурсной документации определено, что "размер платы за содержание и ремонт жилого помещения" - включает в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Вопреки вышеуказанному требованию Правил конкурса в Перечне работ к проекту Договора управления МКД отсутствуют сведения о размере платы за капитальный ремонт и порядке её внесения. Таким образом, не указание в размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в Перечне работ размера платы за капитальный ремонт, является незаконным. Организатор конкурса не обозначил размер платы за капитальный ремонт в общей сумме «размера платы за содержание и ремонт жилого помещения», составляющей 21,31 руб., следовательно, незаконен и сам Конкурс, при проведении которого допущены нарушения Правил конкурса, а значит и положений ст. 162 ЖК РФ.

Вышеуказанные нарушения свидетельствуют о недействительности и незаконности открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом «ул. Книжная, д. 2а-2б».

Нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной Правилами конкурса, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договора управления многоквартирным домом, который может быть заключен по результатам такого конкурса (пункт 5 Правил конкурса).

Кроме того, организатор конкурса - Комитет городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград» в объявлении о проведении Конкурса, размещенном на дверях подъездов МКД 01.10.2018 информировал собственников помещений МКД о том, что «доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в МКД № 2а-2б по ул. Книжной составляет более 50%, в связи с чем, уведомляем Вас о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №2а-2б по ул. Книжная в г. Калининграде». Заявитель просит определить, каким документом о праве собственности определяется эта доля в праве.

Также, данный Конкурс решено проводить в то время, когда компания ООО "УК Теплосервис" продолжает заявлять о правах на управление спорного МКД и под принуждением судебных актов пытается выполнить какие-то ремонтные работы общего имущества МКД. Об окончании действия прежнего договора собственников никто не информировал. Комитет городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград», выступающий от имени собственника, обладающего долей более 50% в праве общей собственности на общее имущество в МКД №2а-2б по ул. Книжной, злоупотребляя монопольным правом большей доли, вопреки воле абсолютного большинства иных собственников помещений МКД, второй раз организует конкурс вновь по явно завышенной цене за «услугу» - управление общим имуществом МКД. Заявленная организатором Конкурса (юридически не являющимся собственником нежилых помещений МКД, заявленных им как маневренный фонд), монопольно высокая цена управления МКД значительно (явно) выше цен, принятых в г. Калининграде, в частности, в сравнении с ценами по договорам управления домами, сходными по степени их благоустроенности и степени износа.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что плата за содержание и ремонт жилого помещенияМКД №2а-2б по ул. Книжной организатором Конкурса определена произвольно.

С учетом вышеперечисленных нарушений Правил конкурса и признаков нарушения положений Закона о защите конкуренции причиняющих ущерб интересам собственников жилых помещений МКД №2а-2б по ул. Книжной Заявитель просит обеспечить объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение жалобы и выдать предписание об устранении допущенных нарушений в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

**Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя**

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами Заявителя и сообщил, что при проведении Аукциона действовал в соответствии с нормами действующего законодательства.

Организатор торгов отмечает, что Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» не регулирует отношения, связанные с проведением органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

МКД № 2а-2б по ул. Книжной, 5-ти этажный, 5 подъездный, с подвальными помещениями, является единым строением, что подтверждается сведениями из технического паспорта на многоквартирный дом, составленного 26.02.2018 по состоянию на 02.11.2006 (далее - технический паспорт), состоит из 50 квартир (3 подъезда № 2а, общей площадью квартир без учета холодных помещений 2365,40 кв.м) и помещений муниципального маневренного фонда 10 коммунальных квартир - 96 комнат (2 подъезда № 26 общей площадью 2606,4 кв.м.). Общая площадь указанных помещений без учета, холодных помещений (балконов, лоджий) составляет 4971,8 кв.м.

Таким образом, исходя из сведений технического паспорта, доля муниципальной собственности в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме № 2а-2б по ул. Книжной составляет более чем пятьдесят процентов.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления (далее - Правила) утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

В соответствии с нормами жилищного законодательства, комитетом городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград» в порядке, уставленном Правилами, организован и объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 2а-2б по ул. Книжной (извещение 250918/3351320/01).

Пунктом 40 Правил уставлено, что не позднее, чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Собственники многоквартирного дома № 2а-2б по ул. Книжной уведомлены о дате проведения конкурса в установленные законом сроки - 01.10.2018 путем размещения сообщения на досках объявлений, размещенных в подъездах многоквартирного дома, на дверях подъездов.

В извещении о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом лот № 1 - ул. Книжная, д. 2а-2б (копия извещения прилагается) указаны характеристики объекта конкурса в объеме, установленном п.п.3,5 п. 38 Правил, в том числе:

* адрес многоквартирного дома, год 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
* размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

При этом указание процента износа МКД в извещении не требуется.

Более полная информация о характеристике объекта указана в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса - приложение № 7 конкурсной документации (далее - акт о состоянии общего имущества), составленном по форме, согласно приложению № 1 - Правил.

Подготовка Конкурсной документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 2а-2б по ул. Книжной производилась на основании сведений, имеющихся в техническом паспорте МКД и по результатам визуального осмотра МКД, на основании которого составлен акт о состоянии общего имущества. В пункте 5 акта о состоянии общего имущества указана степень износа 22% согласно данным государственного технического учета, а именно техническому паспорту на МКД, составленного в 2018.

Факт отсутствия кадастрового номера МКД имеет место, в связи с тем, что в техническом паспорте кадастровый номер отсутствует, однако данный факт не отражается на размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме № 2а-2б по ул. Книжной,

Исходя из сведений, содержащихся в первом разделе технического паспорта, составленного в 2018 (общие архитектурно-планировочные и эксплуатационные сведения о многоквартирном доме) многоквартирный дом № 2а-2б по ул. Книжной состоит из 50 жилых квартир (100 жилых комнат) и 10 жилых квартир (96 комнат) маневренной площади (общей площадью 2606,4 кв.м). Фактически 10 жилых квартир маневренного фонда используются для проживания граждан. При составлении акта о состоянии общего имущества использована актуальная информация о количестве помещений в МКД.

В соответствии со статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации муниципальный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. В зависимости от целей использования подразделяется на жилищный фонд социального использования, специализированный, индивидуальный жилищный фонд и жилищный фонд коммерческого использования.

Согласно части 1 статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения маневренного фонда относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда. Частью 2 данной статьи установлено, что в качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

Действующее законодательство Российской Федерации не устанавливает обязательных требований о расположении помещения муниципального маневренного фонда в отдельно стоящих зданиях.

В соответствии с постановлением мэрии города Калининграда от 08.04.1994 № 468 «Об отмене решений пятой сессии /двадцать первого созыва/ Калининградского горСовета народных депутатов от 09.12.1991 в части передачи в собственность райсоветов муниципального жилищного фонда города Калининграда» жилищный фонд г. Калининграда является муниципальной собственностью г. Калининграда.

Согласно выпискам из реестра муниципального имущества городского округа «Город Калининград» указанные помещения маневренного фонда являются муниципальной собственностью.

В связи с вышеизложенным сведения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество о статусе данных помещений «нежилое» не соответствуют действительности.

Конкурсная документация содержит проект договора управления многоквартирным домом - приложение №4. Согласно пункту 2.2. договора состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определен статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, п.п. 1-7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и указан в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В данном приложении договора уставлено, что допускается в качестве описания состава и состояния общего имущества в многоквартирном доме использовать акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 06.02.06 № 75 - Приложение № 5 Части IV Техническая часть конкурсной документации в отношении объекта конкурса.

Таким образом, в договоре управления многоквартирным домом в приложении № 1 к договору указывается состав общего имущества многоквартирного дома согласно акту о состоянии общего имущества, который и содержит информацию о составе общего имущества.

Согласно пункту 2.3. проекта договора управления многоквартирным домом перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении № 2 к настоящему Договору, и определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

В соответствии с пунктами 71, 83 Правил по итогам конкурсных процедур готовиться проект договора управления с внесением соответствующего перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом, содержащийся в Приложении № 6 конкурсной документации.

В приложении № 2 договора установлено, что в соответствии с результатами конкурса в отношении объекта конкурса указывается либо перечень обязательных работ и услуг, либо скорректированный перечень обязательных работ и услуг плюс выбранные управляющей организацией дополнительные работы и услуги в отношении объекта конкурса.

Акт о состоянии общего имущества предусматривает указание степени износа в отношении МКД в целом (пункт 5). Раздел II акта о состоянии общего имущества «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки» в отношении конструктивных элементов предусматривает описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее), а также техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома. В описание технического состояния элементов входят технические характеристики по результатам визуального осмотра. Указание процента износа (общего имущества) по конструктивным элементам в отдельности актом не предусмотрено (отсутствует данный раздел).

Заполнение граф в акте о состоянии общего имущества осуществляется на основании данных, представленных в техническом паспорте на строение. В связи с тем, что по пунктам №№2,6,7,8,15,16,17,21,22,23 информация в техническом паспорте отсутствует, они не заполнялись. В пункте № 3 «серия, тип постройки» внесено «здание» в соответствии с техническим паспортом, составленным в 2018 году.

При расчете тарифа по содержанию общего имущества (лестниц, коридоров и т.д.) за основу взят расчет стоимости (цены) услуг и работ, выполненный в 2015 аудиторской фирмой «СФО ОЦЕНКА-АУДИТ».

Ванны напольные, полы дощатые действительно указаны в акте осмотра общего имущества, однако данный факт не влияет на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме № 2а-2б по ул. Книжной, вентиляция естественная имеется.

Многоквартирный дом № 2а-2б по ул. Книжной аварийным, подлежащим сносу, а помещения непригодными для проживания, в установленном законом порядке не признавались, поэтому пункты №№8,16,17 не заполнялись.

Под многоквартирный дом № 2а-2б по ул. Книжной сформирован земельный участок, который поставлен на государственный кадастровый учет (кадастровый номер 39:15:150830:53). На придомовой территории многоквартирного дома располагается детская площадка, на которой имеются следующие элементы (качель двойная, качель одинарная, турник, шведская стенка, баскетбольный щит, скамейки в количестве 2 шт.). Данная детская площадка огорожена декоративным ограждением.

Таким образом, акт состояния общего имущества составлен по форме утвержденной Правилами и при расчете тарифа учитывался расчет стоимости (цены) услуг и работ, выполненный в 2015 году аудиторской фирмой «СФО ОЦЕНКА - АУДИТ» на основании соответствующих нормативно-правовых актов.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, устанавливается органом местного самоуправления в соответствии Правилами и в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг. Данный перечень 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 03.04.2013 № 290.

При расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме № 2а-2б по ул. Книжной за основу взят расчет стоимости (цены) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме выполненный в 2015 году аудиторской фирмой «СФО ОЦЕНКА-АУДИТ» на основании постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее - Минимальный перечень).

Протоколом № 23 от 24.09. 2018 заседания рабочей комиссии по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения утвержден тариф за содержание и ремонт жилого помещения по адресу г. Калининград, ул. Книжной, д.2а-2б в размере 21,31 руб.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества разработан в отношении группы домов в объеме Минимального перечня, но применяется и тариф рассчитывается в отношении конкретного дома в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Согласно перечню обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (Приложение №6 к конкурсной документации) сообщаем следующее:

- пункт 2.1. перечня «проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений (в т.ч. подземного этажа, подземного паркинга) и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения» - расчет применен в части подвального помещения, имеющегося в МКД;

 - пункт 2.4. перечня «принятие мер исключающих подтопление подвала (в т.ч. подземного этажа), захламление, загрязнение и загромождение - расчет применен в части подвального помещения;

- пункт 6.3. перечня «выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крышу» - расчет применен в части деформаций кровельных конструкций, водоотводящих устройств, водоприемных воронок;

* пункт 7.3. перечня «выявление прогибов косоуров, нарушение связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам» - косоуры имеются;
* пункт 7.6. перечня «проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской» - косоуры имеются;

- пункт 15.1. перечня «техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем» - расчет применен т.к. в доме имеется газовое оборудование для подогрева воды (газовые колонки в д. 2а), при которых необходимо техническое обслуживание вентиляционных шахт и газоходов;

* пункт 15.7 перечня «смена колпаков вентиляционных труб, ремонт вентиляторов» - расчет применен т.к. имеются в МКД вентиляционные шахты (трубы);
* пункт 15.3. перечня «проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них» - расчет применен т.к. в доме имеются выходы на крышу, которые необходимо плотно закрывать;

 - пункт 18.1 перечня «проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов (пожарной сигнализации, дренажный, водоснабжения), 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» - расчет применен т.к. в подвальном помещении имеются разводящие трубопроводы с запорно-регулировочной арматурой (вентиля, шаровая задвижка и т.д.), контрольно-измерительными приборами (датчики температуры, манометры), насос, прибор учета ХВС;

 - пункт 20.3 перечня «техническое обслуживание электрощитовой, 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» - расчет применен т.к. имеется вводное распределительное устройство (распределительный шкаф), внутридомовые электрические сети с поэтажными распределительными щитками (групповые щитки) и автоматическими предохранителями;

-пункт 20.4. перечня «контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации» - расчет применен т.к. имеется проводка, кнопки пожарной сигнализации, которые выведены на общем имуществе (лестничные площадки маневренного фонда);

- пункт 21.2. перечня «организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений» - расчет применен т.к. тариф на обслуживание ВДГО в соответствии с «Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410, и составляет 0,71 коп.

* пункт 24.1 перечня «очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см» - расчет применен т.к. на придомовой территории имеются колодцы инженерных коммуникаций;
* пункт 26.1 перечня «организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок» - расчет применен в части контейнерной площадки, расположенной на муниципальной территории и МКД по ул. Книжной №2а-2б закреплен к данной контейнерной площадке в соответствии с генеральной схемой;
* пункт 27. перечня «осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты» - расчет применен т.к. Пунктом 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, установлено, что содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя соблюдение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

При проведении осмотров общего имущества в многоквартирном доме № 2а-2б по ул. Книжной управляющая организация должна производить осмотр мест общего пользования, в том числе помещения входного тамбура, лестничного марша, являющегося единственным пожарным выходом, спусков в подвал для обеспечения своевременного выявления угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, в том числе пожарной безопасности.

В пункте 32 Перечня работ обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества «управление жилищным фондом» указан размер платы, вносимый собственниками помещений в качестве компенсации за управленческие расходы, связанные с управлением данным МКД, в соответствии с расчетом аудиторской фирмы «СФО ОЦЕНКА-АУДИТ».

В пункте 2.4, 3.6 и т.д. (периодичность) Перечня работ обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества «по мере необходимости» - необходимость выполнения тех или иных работ возникает при наступлении определенных факторов (событий), например, выпадение атмосферных осадков, подтопление территории и др.

В соответствии с действующим законодательством размер взноса на капитальный ремонт определяется нормативно-правовыми актами субъекта Российской Федерации, не входит в плату за содержание жилья и ремонт жилого помещения по договору управления МКД.

В соответствии с пунктом 2.5. договора управления МКД капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации управляющая компания обязана управлять МКД до начала управления вновь отобранной, в том числе и по результатам открытого конкурса, управляющей организации.

Таким образом, Организатор торгов считает свои действия законными, а жалобу Заявителя необоснованной.

**Заслушав сторону Заявителя, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее**

25.09.2018 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: *torgi.gov.ru* (далее - официальный сайт) размещено извещение № 250918/3351320/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: ул. Книжная, д.2а-2б (лот № 1).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в валюте лота – 21, 31 руб.

Организатором Конкурса является Комитет городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград».

Дата и время окончания подачи заявок: 30.10.2018 10:00.

Дата и время вскрытия конвертов: 30.10.2018 10:00.

Торги приостановлены Калининградским УФАС с 12:19 30.10.2018.

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению № 250918/3351320/01 № 1 от 30.10.2018 на участие в Конкурсе поступило две заявки от юридических лиц.

В соответствии с частью 2 статьи 192 ЖК РФ под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

В силу части 1 вышеуказанной статьи ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 193 лицензионными требованиями, в том числе, является регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются.

Следовательно, претендент на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, требующего, в силу прямого указания жилищного законодательства, наличия лицензии на осуществление указанной предпринимательской деятельности, должен обладать специальной правоспособностью.

В соответствии с пунктом 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила):

- "управляющая организация" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса;

"претендент" - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе;

В силу подпункта 1 пункта 15 Правил при проведении конкурса устанавливаются требования к претендентам о соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Указанные положения пунктов 2, 15 Правил отражены в Конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в Московском районе, г. Калининграда (лот № 1 – ул. Книжная, д. 2а-2б) в пунктах 1 «Общие положения», 1.7 «Требования к претендентам» Части I Конкурной документации.

Пункт 8.1 «Заявка на участие в конкурсе» Конкурсной документации определяет состав заявки на участие в Конкурсе, которая должна содержать, в том числе, копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному пунктом 1.7 Конкурсной документации.

Предоставление вышеуказанных документов также предусмотрено Приложением № 1 «Заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» Конкурсной документации.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу, что физические лица, в силу отраслевого законодательства, не обладающие указанной специальной правоспособностью, не могут являться участниками Конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: ул. Книжная, д.2а-2б (лот № 1), требующего наличия соответствующей лицензии.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 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, по правилам 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу, что в связи отсутствием у Заявителя специальной правоспособности, определенной предметом Конкурса, учитывая, что доводы жалобы не содержат сведений о нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, как предусмотрено положениями части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, у Калининградского УФАС России отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы <…> в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу <…> на действия организатора торгов – Комитета городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград» при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: ул. Книжная, д.2а-2б (лот № 1) (извещение № 250918/3351320/01) без рассмотрения.

2. Снять ограничения на размещение открытого конкурса, наложенные письмом Калининградского УФАС России от 30.10.2018 № 3210/02.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Председатель Комиссии: |  |  А.В. Демкин |
| Члены Комиссии:  |  |  И.С. Шестакова  А.А. Кошкумбаева    |

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.