

Резолютивная часть решения оглашена «23» декабря 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «25» декабря 2019 г.

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия), рассмотрев дело № 071/10/18.1-779/2019 по жалобе общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Восход» (далее – Заявитель) на действия организатора конкурса – управление по городскому хозяйству администрации города Тулы (ИНН 7107537369) (далее – Организатор конкурса, Управление) при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования город Тула (извещение № 011119/13106930/01 от 01.11.2019, лоты №№ 1-29) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии: представителя Заявителя – З. (по доверенности), представителя Организатора конкурса – К. (по доверенности);

#### **УСТАНОВИЛА:**

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора конкурса при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования город Тула (извещение № 011119/13106930/01 от 01.11.2019, лоты №№ 1-29) (далее – Конкурс).**

**Рассмотрение жалобы назначено на 12 декабря 2019 года в 16 часов 30 минут (по московскому времени).**

**Комиссией установлена необходимость истребования дополнительных материалов, в связи с чем в целях полного и всестороннего рассмотрения данной жалобы на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия решила продлить срок принятия решения по жалобе до 23.12.2019 включительно; рассмотрение жалобы по делу № 071/10/18.1-779/2019 отложить на 23.12.2019 на 10 часов 30 минут (по московскому времени), о чем в адрес лиц, участвующих в рассмотрении указанной жалобы, направлено уведомление № 3/6637 от 12.12.2019.**

**В соответствии с частями 11, 12 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тульским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы с требованием о представлении документов и сведений, об уведомлении лиц, подавших заявки**

на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения, а также о том, что организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

По мнению Заявителя, Организатор конкурса проводит Конкурс с нарушением правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила, Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75).

В частности, Заявитель указывает, что в нарушение пункта 76 Правил в извещении по лотам № 1, 7, 10, 12, 18, 25, 26, 27 Организатор конкурса объединил дома с разными размерами платы за содержание и ремонт жилого помещения, что делает невозможным корректно провести процедуру торгов.

Также Заявитель считает Организатора конкурса нарушившим подпункт 6 пункта 15 Правил, поскольку в пункте 2.3 Конкурсной документации установил незаконное требование, что в качестве документов, подтверждающих внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, рассматриваются оригиналы платежных поручений с отметкой банка о принятии к исполнению, квитанция о приеме наличных для последующего перечисления на расчетный счет организатора торгов, поскольку в подпункте 6 пункта 15 Правил указано следующее: «внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации».

Заявитель также указывает, что в пункте 2.4 Конкурсной документации Организатор конкурса установил незаконные требования о том, что в заявке должен быть договор по обслуживанию и эксплуатации лифтов. Поскольку из характеристик объектов Конкурса следует, что максимальная этажность некоторых многоквартирных домов составляет 5 этажей, по мнению Заявителя, такой договор не нужен, так как дома не оборудованы лифтами. По мнению Заявителя, Организатор конкурса, включив данное требование в конкурсную документацию, ввел в заблуждение участников торгов, чем нарушил пункты 15, 53, 54 Правил.

В жалобе Заявитель также указывает, что в соответствии с положениями п. 41 Правил в опубликованной конкурсной документации должен быть перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, но данного перечня, по мнению Заявителя, нет. В конкурсной документации имеется приложение № 3, которое называется «перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», в котором отсутствуют требования к объемам работ и услуг по всем видам.

В связи с чем, по мнению Заявителя, Организатором конкурса нарушены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Заявитель также указывает, что проект договора управления содержит 3 приложения. Так как в конкурсной документации нет ни одного из этих приложений, договор управления будет невозможно заключить, поскольку не определен предмет торгов. В связи с чем полагает, что Организатором конкурса нарушены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

На основании вышеизложенных доводов Заявитель просит:

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Признать жалобу обоснованной, обязать Организатора внести изменения в конкурсную документацию.
3. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

На рассмотрении жалобы представитель Заявителя поддержал доводы жалобы в полном объеме.

Организатор конкурса с доводами Заявителя не согласен, представил письменные возражения, в которых указывает, что по существу предполагаемых нарушений, изложенных в жалобе, возражает, считает их несостоятельными.

В частности, в письменных возражениях Организатор конкурса указывает, что «пунктом 6 Постановления установлены ограничения: «В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования». Иных ограничений закон не содержит.».

Относительно довода жалобы о нарушении подпункта 6 пункта 15 правил, Организатор конкурса указывает, что «Пункт 15 Правил говорит о требованиях, предъявляемых к претендентам. При этом проверяется факт поступления денежных средств на счет организатора конкурса. И если денежные средства поступили, то претендент считается соответствующим требованиям п. 15 Правил.... Пункт 53 Правил говорит о требованиях к

оформлению заявки. При этом в данном пункте имеется прямое указание на то, какие документы предоставляются в виде копий. Возможность предоставления копии документа, подтверждающего внесение средств в качестве обеспечения заявки, законодательством не предусмотрена. Данный вывод подтверждается сложившейся практикой, например, решением УФАС от 25.03.2019 №6432, определением УФАС от 18.11.2019 №01-107/8847.

Управлением по городскому хозяйству при проведении конкурса учитываются как требования законодательства, так и требования надзорных и судебных органов, а также тяжесть нарушений, допущенных Управляющими организациями при подаче заявок, и совокупность имеющихся фактов и документов.

Более того, конкретизация в конкурсной документации документов не противоречит п. 15 и п. 53 Правил.

А если между п. 15 и п.53 Правил имеется некоторая коллизия закона, то организатор конкурса не несет за это ответственность.

Таким образом, нарушение ч. 6 п. 15 Правил отсутствует.».

Относительно довода жалобы Заявителя об установлении в пункте 2.4 Конкурсной документации незаконного требования о том, что в заявке должен быть договор по обслуживанию и эксплуатации лифтов, Организатор конкурса поясняет следующее: «В извещении о проведении конкурса указано, что: «Некоторые многоквартирные дома... оборудованы лифтами. Таким образом, для обслуживания лифта.. .должны быть предоставлены... доказательства заключения предварительного договора на обслуживание лифта...».

Из смысла данного абзаца извещения становится понятно, что если МКД не имеет лифта, то предоставление такого договора не является обязательным. Довод ООО «Восход» о том, что якобы в обязательном порядке требуется предоставить договор на обслуживание лифта при его отсутствии в МКД, является надуманным.

Так, например, ООО «Ч.», ООО «С.» в своих заявках на конкурс от 24.09.2019 года не приложили такие договоры. Этот является личным желанием Управляющей компании. Отказа в допуске к конкурсу не было. Это подтверждается заявкой вышеуказанной организации и протоколом рассмотрения заявок, по результатам которого организация получила дома в управление.

Другие управляющие компании исполняют данное требование при наличии МКД, оборудованных лифтами. С момента проведения первого конкурса, т.е. с 2007 года у претендентов сомнений данное требование не вызывало.

Ранее управляющая организация ООО «УК Восход», участвуя в конкурсных процедурах, не считала, что организатор торгов, включив в конкурсную документацию требование (договор по обслуживанию и эксплуатации лифтов) вводит ее в заблуждение, поскольку они были единственными претендентами и УК ООО «УК Восход» данный абзац конкурсной документации не вызывал сомнений.

В настоящее время в открытых конкурсах стали участвовать другие претенденты, появилась конкуренция.».

Относительно доводов жалобы об отсутствии в конкурсной документации требований к объемам работ и услуг по всем видам, Организатор конкурса указывает, что «согласно ч.4 п.41 Правил перечень работ и услуг по содержанию МКД формируется из числа работ указанных в минимальном перечне, утвержденном Постановлением Правительства №290 от 03.04.2013. Тот факт, что в пункте 4 конкурсной документации имеется словосочетание: «перечень работ и услуг», а приложение №3 названо: «Перечень обязательных работ и услуг» не означает, что работы перестали быть обязательными или стали дополнительными.

Согласно ч. 4 п. 41 Правил: «Конкурсная документация... включает в себя... перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04. 2013 № 290, по форме согласно приложению N2.»

Данный пункт обязывает организатора установить перечень работ, в том числе, в зависимости от объемов и работ, а не указывать эти объемы в конкурсной документации. Более того, работы указываются согласно форме, установленной в приложении 2 к Постановлению. Данная форма также не содержит обязанности указывать объемы работ.

Таким образом, довод ООО «Восход» о нарушении ч.4 п.41 Правил в связи с неопубликованием объемов работ является ошибочным.».

Также Организатор торгов указывает, что «приложения к договору дублируют п.1 конкурсной документации (акт о состоянии общего имущества), п.4 конкурсной документации (перечень работ и услуг) и п.6 извещения, (перечень коммунальных услуг). Таким образом, предмет торгов определен и, подавая заявку организации точно знают адреса домов, состав общего имущества, его состояние, а также перечень коммунальных услуг и работ по содержанию МКД.».

На рассмотрении жалобы представитель Организатора конкурса поддержал доводы, изложенные в письменных объяснениях, в полном объеме.

**Комиссия, изучив материалы дела в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее.**

Согласно части 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в случаях, указанных в части 13 данной статьи и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

**Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».**

Согласно подпункту 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается 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 работ и услуг.

Из материалов рассматриваемого дела установлено, что 01.11.2019 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> управлением по городскому хозяйству администрации города Тулы размещено извещение № 011119/13106930/01 (далее – извещение) (лоты №№ 1-29) о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования город Тула по адресам:

Гражданский переулок, д.6, лит.А, Гражданский переулок, д. 8, лит.А, Гражданский переулок, д.10, лит.А, ул. Бундурина, д.25, лит.А, ул. Бундурина,

д. 25, лит.ББ1, ул. Ак. Павлова, д. 1г, лит.А, ул. Ак. Павлова, д. 41, ул. Благовещенская, д.18, лит.А, ул. Благовещенская, д.7, лит.ВВ1, Денисовский переулок, д. 8, лит.ББ1, Денисовский переулок, д. 8, лит.Е-Е1, Денисовский переулок, д. 10, лит.А, Денисовский переулок, д. 10, лит.Б, ул. Гоголевская, д.62, лит.В, ул. Жуковского, д.40а, лит.В, ул. Каминского/Жуковского, д.4/25, лит.Б, ул. Каминского/Жуковского, д.4/25, лит.В, ул. Каминского/Пирогова, д. 2/28, лит.А-А1, ул. Каминского, д.47, ул. К. Маркса, д. 24, лит.Т, ул. К. Маркса, д. 24, лит.У, ул. Баженова, д. 32, лит.Б/Р.Зорге, д. 33, ул. Полевая, д.2а, пос. Шатск, ул. Галкина, д.282, лит.А, ул. Железнодорожная, д.28, лит.А, ул. Железнодорожная, д. 40а, лит.А, ул. Железнодорожная, д. 40а, лит.А1, Кирпичный переулок, д. 23, лит.А., Кирпичный переулок, д. 25, лит.А1, ул. Комсомольская, д. 171, лит.А., ул. Комсомольская, д. 232, лит.А1, ул. Красина, д.78, лит.Б., ул. Курковая, д.4, ул. Ленина, д.12, пос. Барсуки, ул. Гагарина, д.19, пос. Ленинский, ул. Гагарина, д.20, пос. Ленинский, ул. Гагарина, д.21, пос. Ленинский, ул. Гагарина, д.23, пос. Ленинский, пл. Мира, д. 14, пос. Ленинский, ул. Пушкина, д.2, пос. Ленинский, ул. Пушкина, д.4, пос. Ленинский, ул. Пушкина, д.6, пос. Ленинский, ул. Терешковой, д.1, пос. Ленинский, ул. Терешковой, д.5, пос. Ленинский, ул. Терешковой, д.7, пос. Ленинский, ул. Механизаторов, д.3, пос. Ленинский, Бухановский переулок, д.8, лит.Б, (далее – Конкурс).

Пунктом 2 Правил установлено, что конкурсом является форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший выполнить указанный в конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, за наименьший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока. «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» – это плата, включающая 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 или нежилого помещения.

**Из пункта 5 извещения о проведении Конкурса в формате doc, содержащегося в составе документов раздела «Документы» извещения, следует, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения зависит от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материалов стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.**

**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения указан Организатором конкурса в таблице «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» пункта 5 извещения.**

**Анализ содержания данной таблицы показывает, что лоты №№ 1, 7, 10, 12, 18, 25, 26, 27 извещения объединяют несколько многоквартирных домов (далее – объекты, МКД) с разными размерами платы за содержание и ремонт жилого помещения:**

№ лота	№ п/п	адрес многоквартирного дома	размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)	
1	1	Гражданский переулок, д.6, лит.А,	17,19	
	2	Гражданский переулок, д. 8, лит.А,	16,79	
	3	Гражданский переулок, д.10, лит.А,	16,79	
	10	Денисовский переулок, д. 8, лит.ББ1,	18,80	
	11	Денисовский переулок, д. 8, лит.Е-Е1,	19,57	
	12	Денисовский переулок, д. 10, лит.А,	17,66	
	7	13	Денисовский переулок, д. 10, лит.Б,	21,33
		16	ул. Каминского/Жуковского, д.4/25, лит.Б,	7,72
		17	ул. Каминского/Жуковского, д.4/25, лит.В,	7,72
		18	ул. Каминского/Пирогова, д. 2/28, лит.А-А1,	17,19
10	20	ул. К. Маркса, д. 24, лит.Т,	17,56	
	21	ул. К. Маркса, д. 24, лит.У,	22,97	
12	28	Кирпичный переулок, д. 23, лит.А.,	15,79	
	29	Кирпичный переулок, д. 25, лит.А1,	15,77	
18	36	ул. Гагарина, д.19, пос. Ленинский,	17,42	
	37	ул. Гагарина, д.20, пос. Ленинский,	16,18	
	38	ул. Гагарина, д.21, пос. Ленинский,	17,63	
	25	39	ул. Гагарина, д.23, пос. Ленинский,	20,07
		40	ул. Пушкина, д.2, пос. Ленинский,	19,01
		41	ул. Пушкина, д.4, пос. Ленинский,	19,51
		42	ул. Пушкина, д.6, пос. Ленинский,	18,48
	26	43	ул. Терешковой, д.1, пос. Ленинский,	18,23
44		ул. Терешковой, д.5, пос. Ленинский,	18,56	
27	45	ул. Терешковой, д.7, пос. Ленинский,	18,56	

**При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по каждому из этих лотов Организатором конкурса указан следующий:**

**Лот №1 – 16,79 руб.**



**Лот № 7 – 19,57 руб.**

**Лот № 10 – 7,72 руб.**

**Лот № 12 – 17,56 руб.**

**Лот № 18 – 15,77 руб.**

**Лот № 25 – 17,63 руб.**

**Лот № 26 – 19,51 руб.**

**Лот № 27 – 18,56 руб.**

Пунктом 55 Правил предусмотрено, что представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

Пункт 6 Правил устанавливает, что конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами.

Согласно пункту 75 Правил конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно пункту 76 Правил участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

Таким образом, из указанных норм Правил следует, что снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения возможно только в случае одинакового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по всем объектам, указанным в лоте.

Иное сделало бы невозможным участие в Конкурсе претендентов, так как при разных размерах платы по каждому объекту фактически соблюсти требования пункта 76 невозможно. Не обладая конкретной информацией о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, участник Конкурса не сможет реализовать свое право на участие в Конкурсе.

Общая цена каждого лота (общего размера платы за содержание и ремонт

жилого помещения), указанная в извещении Организатором конкурса, фактически не соответствует размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения в отношении каждого объекта лота, что может ввести в заблуждение потенциальных участников Конкурса.

А разный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в отношении объектов, указанных в составе одного лота, может привести к ситуации, когда претенденты не смогут сформировать свои конкурентные предложения на основе реальных расчетов, реального планирования рисков предпринимательской деятельности.

Пунктом 4 Правил установлено, что конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

При этом из вышеуказанных положений Правил усматривается, что предложение по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения является единственным критерием для определения победителя конкурса.

Таким образом, от правильного проведения Организатором торгов самой процедуры с соблюдением принципов, установленных пунктом 4 Правил, зависит выбор управляющей организации МКД.

В свою очередь, с учетом формы конкурентной процедуры (конкурс), Организатором конкурса должна быть обеспечена реальная состязательность процедуры для ее участников.

Исходя из содержания размещенного на официальном сайте извещения в части разного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в отношении каждого объекта лота, Комиссия приходит к выводу, что Организатором конкурса не выполнены условия, установленные подпунктом 5 пункта 38 Правил.

В этой связи Комиссия в действиях Организатора конкурса усматривает

нарушение пункта 4 Правил, поскольку Организатором конкурса не созданы условия для обеспечения реальной конкуренции, а также нарушение подпункта 5 пункта 38 Правил, поскольку Организатором торгов фактически не указан в извещении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Данное нарушение содержат признаки правонарушения части 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, устанавливающей ответственность за нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Согласно пункту 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, требования к участникам конкурса, установленные пунктом 15 Правил (подпункт 7 пункта 41 Правил), форму заявки на участие в конкурсе согласно приложению N 4 Правил (подпункт 8 пункта 41 Правил).

Согласно подпункту 2 пункта 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов, в том числе, документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Форма заявки (приложение № 4 Правил) содержит информацию, что к заявке прилагаются, в том числе, «документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

---

(наименование и реквизиты документов, количество листов)».

Разделом 2 Конкурсной документации о проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами в отношении объектов конкурса (далее – Конкурсная документация), утвержденной Организатором конкурса, установлен перечень прилагаемой к заявке на участие в Конкурсе документов.

Пунктом 2.3. Конкурсной документации установлено: «В качестве документов, подтверждающих внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, рассматриваются оригиналы платежных поручений с отметкой банка о принятии к исполнению, квитанции о приеме наличных для последующего перечисления на расчетный счет организатора конкурса. В заявку об участии в конкурсе вносятся дата и номер платежного документа, а также сумма денежных средств, перечисленных по указанным документам. Например: *платежное поручение № 3 от 10.10.2006 года на сумму 400 рублей 00 копеек.*»

Согласно разделу 7 Конкурсной документации «заявка на участие в конкурсе заполняется по форме, указанной в приложении 4 к настоящей конкурсной документации».

Комиссией установлено, что форма заявки (приложение № 4 к Конкурсной документации) соответствует форме заявке, установленной приложением № 4 Правил, а также содержит указание на приложение к заявке документов, подтверждающих внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, с указанием наименования и реквизитов данных документов, что не противоречит требованиям подпункта 2 пункта 53 Правил.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении Организатором конкурса подпункта 6 пункта 15 Правил Комиссия признает необоснованным.

В соответствии с пунктами 52 и 53 Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением N 4 к Правилам.

Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

фамилию, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копию 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;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;

4) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, предусмотренное пунктом 52 Правил.

В силу пункта 54 Правил требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил, не допускается.

Вместе с тем, как видно из материалов дела, Конкурсная документация содержит требование о представлении претендентами в составе заявки на участие в Конкурсе сведений и документов, свидетельствующих о наличии технической возможности на осуществление действий по эксплуатации опасных объектов для обслуживания лифта, расположенного в многоквартирном доме, либо доказательства заключения предварительного договора на обслуживание лифта с иной специализированной организацией, имеющей на это право (абзац 3 пункта 2.4 Конкурсной документации).

Нормативно-правового и документального обоснования установления таких требований в Конкурсной документации Организатором конкурса не представлено.

Между тем указанные требования нельзя признать обязательными для представления их претендентами конкурса в силу Правил.

Следовательно, по мнению Комиссии, довод Заявителя о незаконном включении в Конкурсную документацию соответствующего требования следует признать обоснованным.

Таким образом, действия Организатора конкурса, выразившиеся во включении указанного требования в Конкурсную документацию, нарушают пункт 54 Правил и содержат признаки правонарушения части 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, устанавливающей ответственность за нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с

законодательством Российской Федерации торгов.

Как указано выше, в соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указываются, в том числе, сведения о размере 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 работ и услуг.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна содержать перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290, по форме согласно приложению N 2 (далее - Минимальный перечень услуг и работ). При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Пунктом 55 Правил установлено, что представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

В соответствии с пунктом 96 Правил победитель конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 76 и 78 настоящих Правил (участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 Правил), принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 Правил, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

Таким образом, стоимость работ и услуг по каждому виду работ и услуг по договору управления, на право заключения которого проводится конкурс, является существенным условием договора управления многоквартирным домом.

Из анализа вышеуказанных норм и материалов дела следует, что неуказание в конкурсной документации расчетной стоимости каждой из работ и услуг, являющейся предметом по заключаемому по результатам конкурса договору управления многоквартирным домом, является нарушением

подпункта 4 пункта 41 Правил.

Приложением № 3 к Конкурсной документации по каждому из МКД, являющихся предметом Конкурса, Организатором конкурса утвержден Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, который состоит из разделов, включающих в себя наименование работ.

Так, Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тульская область, г. Тула, Ленинский район, п. Ленинский, ул. Терешковой, д. 1, являющегося объектом конкурса, состоит из 19 разделов, в том числе, следующих: 1) работы, выполняемые в отношении фундамента (включает в себя 9 наименований работ); 12) работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы внутридомового газового оборудования (включает в себя 4 наименования работы); 16) работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (включает в себя 5 наименований работ).

Аналогичная информация указана по каждому МКД, указанному в приложении № 3 к Конкурсной документации.

При этом стоимость определена не по каждому виду работ и услуг, содержащихся в разделе, а суммарно по разделу в целом.

Вместе с тем, Минимальным перечнем услуг и работ в состав работ, выполняемых в целях надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов, надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме включены отдельные виды работ и услуг по их выполнению.

Кроме того, перечень работ и услуг по каждому из МКД не соответствует Минимальному перечню услуг и работ. Так, в отношении МКД, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Ленинский район, п. Ленинский, ул. Терешковой, д. 1, в перечне работ и услуг не указаны работы и услуги, перечисленные в пунктах 2, 5, 6, 10, 18, 19 Минимального перечня услуг и работ. Также в данном перечне имеются взаимоисключающие характеристики. Так в разделе 3) данного перечня указаны как перекрытия из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит, так и деревянных перекрытий, что вызывает сомнение в правильном определении стоимости работ.

Аналогичная информация содержится также и по другим МКД, указанным в приложении № 3 к Конкурсной документации.

Таким образом, не указание в Конкурсной документации расчетной стоимости каждой из работ и услуг, являющейся предметом по заключаемому по результатам конкурса договору управления многоквартирным домом, является нарушением подпункта 4 пункта 41 Правил.

Данное нарушение содержит признаки правонарушения части 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, устанавливающей ответственность за нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Дополнительно Комиссия отмечает, что наименование приложения № 3 к Конкурсной документации - «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений» не соответствует наименованию, установленному приложением № 2 Правил, - «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса».

Также Комиссия соглашается с доводом Заявителя о невозможности заключить договор управления МКД при отсутствии в приложении к договору сведений, определяющих предмет торгов, поскольку материалы извещения и Конкурсной документации не содержат конкретной информации о перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечня коммунальных услуг, предоставляемых управляющей компанией.

По мнению Комиссии, действуя разумно и добросовестно в целях организации процедуры торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, Организатор конкурса должен обеспечить такой порядок проведения Конкурса, который обяжет потенциальных исполнителей договора управления принять максимально возможные реальные меры по обеспечению повышения уровня проживания в управляемом доме и понести для этого максимально доступные затраты. Только в таком случае управляющие организации смогут формировать свои конкурентные предложения на основе реальных расчетов и реального планирования рисков предпринимательской деятельности.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Восход» на действия организатора конкурса – управление по городскому хозяйству администрации города Тулы при



проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования город Тула (извещение № 010419/2650241/01 от 02.04.2019, лоты №№ 1-29) обоснованной в части.

2. Признать Организатора конкурса – управление по городскому хозяйству администрации города Тулы нарушившим пункт 4, подпункт 5 пункта 38, подпункт 4 пункта 41, пункт 54 Правил.
3. Выдать Организатору конкурса – управлению по городскому хозяйству администрации города Тулы обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений пункта 4, подпункта 5 пункта 38, подпункта 4 пункта 41, пункта 54 Правил путем аннулирования Конкурса в отношении лотов №№ 1-29.
4. Передать материалы данного дела соответствующему должностному лицу Тульского УФАС России для рассмотрения вопроса в рамках административного производства.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

### **ПРЕДПИСАНИЕ**

25.12.2019

г. Тула

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее – Комиссия), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения по делу № №07-110-18.1-779-2019 от 25.12.2019

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Организатору конкурса – управлению по городскому хозяйству администрации города Тулы устранить нарушение пункта 4, подпункта 5 пункта 38, подпункта 4 пункта 41, пункта 54 правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, путем аннулирования открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования город Тула в отношении лотов №№ 1-29 (извещение № 011119/13106930/01 от

01.11.2019).

2. Срок исполнения предписания – не позднее **31.12.2019**.
3. Организатору конкурса – управлению по городскому хозяйству администрации города Тулы уведомить Тульское УФАС России об исполнении предписания не позднее **31.12.2019** (с приложением копий документов, подтверждающих исполнение предписания).

*В соответствии с частью 7 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение должностным лицом заказчика, должностным лицом уполномоченного органа, должностным лицом уполномоченного учреждения, членом комиссии по осуществлению закупок, оператором электронной площадки, специализированной организацией в установленный срок законного предписания, требования органа, уполномоченного на осуществление контроля в сфере закупок, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - пятисот тысяч рублей.*