

ООО «УК Сириус»

Проспект Мира, д. 108, кв. 262,

г. Москва, 129626

Управа района Южное Бутово г. Москвы

Аллея Витте ул., д. 5,

г. Москва, 117623

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-14471/2019 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**14.11.2019 г. Москва**

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе:

Заместителя председателя Комиссии:

<...>;

членов Комиссии:

<...>;

<...>;

в присутствии представителей ООО «УК Сириус»: <...>;

в отсутствие представителя Управы района Южное Бутово г. Москвы, извещенного надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 11.11.2019 №

ПО/59736/19;

рассмотрев жалобу ООО «УК Сириус» (далее также — Заявитель, Общество) на действия Управы района Южное Бутово г. Москвы (далее также — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 130919/2817781/01 лот № 1) (далее — Конкурс),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

## **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в установлении неправомерных требований в Конкурсной документации.

**В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 № 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 со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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» (далее — Постановление Правительства № 75).**

**Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;**

**управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.**

**Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).**

Как следует из доводов жалобы, Заявитель не согласен с установлением в проекте договора, являющегося неотъемлемой частью Конкурсной документации (далее — Проект договора), условия о заключении с ГБУ МФЦ г. Москвы договора на выполнение функций по начислению платы за жилые помещения, коммунальные услуги, обслуживание запирающих устройств и иные услуги, в том случае, если управляющая организация самостоятельно не осуществляет начисления, а также с включением в перечень коммунальных услуг, подлежащих предоставлению, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах).

Оценивая довод Заявителя об установлении в Проекте договора условия о заключении с ГБУ МФЦ г. Москвы договора на выполнение функций по начислению платы за жилые помещения, коммунальные услуги, обслуживание запирающих устройств и иные услуги, в том случае, если управляющая организация самостоятельно не осуществляет начисления, Комиссия исходила из следующего.

Согласно пункту 8 раздела 1 Проекта договора управляющая организация обращается в ГБУ МФЦ города Москвы в соответствии с установленным порядком для заключения договора на выполнение функций по начислению платы за жилые помещения, коммунальные услуги, обслуживание запирающих устройств и иные услуги, в том случае, если не Управляющая организация самостоятельно не осуществляет начисления.

Заявитель ссылается на то, что потенциальные участники Конкурса являются коммерческими организациями, в связи с чем Организатор торгов не вправе определять порядок осуществления экономической деятельности управляющей компании, в том числе, путем требования к заключению договора с ГБУ МФЦ г. Москвы.

В свою очередь, Организатором торгов в адрес Заявителя было направлено письмо, разъясняющее положения Конкурсной документации в рассматриваемой части, которое было представлено на заседании Комиссии и из которого следует, что заключение договора с ГБУ МФЦ г. Москвы является альтернативным вариантом начисления платежей в случае, если управляющая организация самостоятельно не осуществляет начисления за жилищно-коммунальные услуги.

Согласно части 2 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного

специализированного потребительского кооператива;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

В силу части 10 статьи 55 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Вышеназванное требование, установленное частью 10 статьи 155 ЖК РФ, прямо вытекает из общей нормы, закрепленной статьей 307 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), согласно которой права кредитора и обязанности должника возникают из обязательства, возникшего, в свою очередь, из соответствующего договора.

Таким образом, хотя оплата ЖКУ и внесение платы за ЖКУ являются разными фактами хозяйственной деятельности, в их основе, в силу части 10 статьи 155 ЖК РФ и статьи 307 ГК РФ, лежит наличие договора управления в многоквартирном доме (далее — МКД), из которого у собственника помещений в МКД может возникнуть долг перед управляющей организацией по оплате ЖКУ, погашение которого осуществляется посредством внесения собственником помещений в МКД (должником) управляющей организации (кредитору) платы за ЖКУ.

Частью 7 статьи 155 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в МКД, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных статьей 171 настоящего Кодекса.

Согласно части 15 статьи 155 ЖК РФ наймодаделец жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности. При этом наймодаделец жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе взыскивать в судебном порядке просроченную задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, в силу части 15 статьи 155 ЖК РФ расчеты, связанные с внесением собственниками помещений в МКД управляющей организации либо ресурсоснабжающей организации (поставщикам) платы за ЖКУ, могут осуществляться с участием платежного агента, либо банковского платежного агента, при этом участие других лиц в указанных расчетах частью 15 статьи 155 ЖК РФ не предусмотрено.

Согласно подпункту 3 пункта 2 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» (далее — Закон о деятельности по приему платежей) платежный агент - юридическое лицо, за исключением кредитной организации, или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по приему платежей физических лиц. Платежным агентом является оператор по приему платежей либо платежный субагент.

В соответствии с подпунктами 4, 5 пункта 2 Закона о деятельности по приему платежей оператор по приему платежей - платежный агент - юридическое лицо, заключившее с поставщиком договор об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц; платежный субагент - платежный агент - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившие с оператором по приему платежей договор об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц.

Согласно подпункту 1 пункта 3 Закона о деятельности по приему платежей под деятельностью по приему платежей физических лиц (далее - прием платежей) в целях настоящего Федерального закона признается прием платежным агентом от плательщика денежных средств, направленных на исполнение денежных обязательств перед поставщиком по оплате товаров (работ, услуг), в том числе внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а также осуществление платежным агентом последующих расчетов с поставщиком.

В силу подпункта 1 пункта 4 Закона о деятельности по приему платежей оператор по приему платежей для приема платежей должен заключить с поставщиком договор об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц, по условиям которого оператор по приему платежей вправе от своего имени или от имени поставщика и за счет поставщика осуществлять прием денежных средств от плательщиков в целях исполнения денежных обязательств физического лица перед поставщиком, а также обязан осуществлять последующие расчеты с поставщиком в установленном указанным договором порядке и в соответствии с законодательством Российской Федерации, включая требования о расходовании наличных денег, поступивших в кассу юридического лица или кассу индивидуального предпринимателя.

В силу подпункта 14 пункта 4 Закона о деятельности по приему платежей платежный агент при приеме платежей обязан использовать специальный банковский счет (счета) для осуществления расчетов.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что круг субъектов имеющих право осуществлять расчеты с собственниками помещений в МКД не ограничен ГБУ МФЦ г. Москвы и самой управляющей организацией, в связи с чем считает требование о заключении договора с ГБУ МФЦ г. Москвы, в случае, если

управляющая организация не осуществляет начисление, ограничивающим конкуренцию.

Согласно пункту 4 Правил 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.

На основании изложенного, Комиссия приняла решение об обоснованности довода жалобы в указанной части.

В части оценки довода Заявителя о неправомерности включения в перечень коммунальных услуг, подлежащих предоставлению, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 3 раздела 2 Проекта договора Управляющая организация обязана, в том числе предоставлять коммунальные услуги Собственнику, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателю и арендатору помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 4 к настоящему Договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Заявитель указывает на то, что МКД, являющиеся предметом Конкурса, не подключены к газоснабжению, в связи с чем такое требование неправомерно.

Комиссия отмечает, что Проект договора предусматривает возможность вычеркнуть коммунальные услуги, которые не будет осуществляться победителем

Конкурса.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что довод Заявителя не нашел своего подтверждения, в связи с чем признается необоснованным.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

**РЕШИЛА:**

- 1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса частично обоснованной.**
- 2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 4 Правил.**
- 3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.**

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

Заместитель председателя Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

ООО «УК Сириус»

Проспект Мира, д.108, кв.262,

г. Москва, 129626

Управа района Южное Бутово г. Москвы

Аллея Витте ул., д. 5,

г. Москва, 117623

## 1. ПРЕДПИСАНИЕ

**по делу № 077/07/00-14471/2019 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**14.11.2019 г. Москва**

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе:

Заместителя председателя Комиссии:

<...>;

членов Комиссии:

<...>;

<...>;

**руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании вынесенного решения от 14.11.2019 по делу № 077/07/00-14471/2019,**

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Управе района Южное Бутово г. Москвы (**далее — Организатор торгов**) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 130919/2817781/01 лот № 1) (далее — Конкурс):

1.

1. Организатору торгов при заключении договора руководствоваться позицией, изложенной в разъяснениях от 07.11.2019 б/н;
2. Организатору торгов при завершении конкурентной процедуры не учитывать пункт 8 раздела 1 Проекта договора;

**3. Организатору торгов** продолжить проведение Конкурса в соответствии с требованиями действующего законодательства, Конкурсной документации;

4. Организатору торгов надлежит исполнить настоящее предписание в срок **до 03.02.2019**;

5. Организатору торгов надлежит сообщить в адрес Московского УФАС России об исполнении настоящего предписания в срок **до 07.02.2019** с приложением подтверждающих документов.

**Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.**

**Примечание:**

**1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.**

**2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.**

Заместитель председателя Комиссии <...>

члены Комиссии <...>

<...>