

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-21624/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.12.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе: рассмотрев жалобу ООО «Управление и эксплуатация недвижимости Эталон» (далее также — Заявитель, Общество) на действия ООО «Аудинок» (далее также — Организатор конкурса) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, САО, ул. Усиевича, д. 10 (извещение № 301020/33307530/01 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 конкурса при проведении Конкурса, мотивированная несогласием с содержанием Закупочной документацией.

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).

30.10.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) размещено извещение о проведении Конкурса. Датой окончания подачи заявок определено 04.12.2020, датой подведения итогов Конкурса — 09.12.2020.

Заявитель в жалобе указывает, что в составе конкурсной документации, размещенной Организатором конкурса размещён проект договора управления многоквартирным домом составленный в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации,

Согласно пункту 1 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в договоре управления многоквартирным домом должен быть полностью перечислен состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

В конкурсной документации содержится «Проект договора управления многоквартирным домом», включающий следующие приложения: «Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу», «Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу»; в которых должен содержаться полный и исчерпывающий перечень состава общего имущества, его состояния, а также технической документации на многоквартирный дом.

При этом Заявитель отметил, что указанные положения не заполнены.

Также Заявитель указывает, что в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса отсутствует оборудование, фактически установленное в доме: система контроля учёта доступа, видеонаблюдение, автоматическая система контроля электроэнергии, система противопожарной защиты, также не указан размер платы по содержанию указанных систем.

Кроме того, в Разделе III.2 установлена периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, превышающая периодичность, утверждённую Постановлением Правительства Москвы от 04 июня 1996 № 465 «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда».

Заказчик с доводами жалобы не согласился и представил письменные

возражения, в которых указал, что в Документации содержится вся требуемая информация.

Комиссия изучив представленные материалы и сведения отмечает следующее.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1.

Приложение № 1 содержит акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

При этом изучив Разделы III.1-III.2 Документации Комиссия отмечает, что в представленном акте отсутствуют следующие сведения: кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии), степень износа по данным государственного технического учета, степень фактического износа, степень износа по данным государственного технического учета, количество этажей 2-12 (в т.ч. 2 подземных), наличие подвала, Наличие цокольного этажа, Наличие мансарды, Наличие мезонина, Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), Уборочная площадь общих коридоров.

Вместе с тем, Организатор торгов не доказал то, что данные сведения могут не указываться в акте, а также о невозможности представить указанные сведения, при этом данные сведения являются обязательными в соответствии с Правилами.

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.

В части неуказания сведений об оборудовании, фактически установленного в доме, Комиссия отмечает, что данное обстоятельство может повлиять на состав участников Конкурса, а именно сократить их количество, тем самым ограничить конкуренцию.

Таким образом, Комиссия считает, что неуказание данных сведений является неправомерным.

В Разделе III.2 установлена периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

При этом в части указания наименования услуг в указанном разделе указаны услуги, которые напрямую зависят от неуказанных Организатором торгов сведений, таким как указание на системы противопожарной защиты.

Так, в пункте 27 Раздела указаны работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты, которые должны выполняться 1 раз в неделю.

Вместе с тем, учитывая отсутствие указаний на наличие объектов системы противопожарной защиты, участники процедуры не могут с точностью установить фактическую необходимость в выполнении именно указанных работ.

Таким образом, для установления периодичности выполнения работ, Организатору торгов необходимо предоставить заполненных надлежащим образом акт, который будет содержать все сведения требуемые законодательством.

Таким образом, Комиссия признает жалобу обоснованной и устанавливает в действиях Организатора торгов нарушение принципов, закрепленных в пункте 4 Правил.

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 обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения пунктов 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.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-21624/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.12.2020 г. Москва

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

Заместителя председателя Комиссии; руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 15.12.2020 № 077/07/00-21624/2020,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Аудинор» (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, САО, ул. Усиевича, д. 10 (извещение № 301020/33307530/01 лот 1, далее — Конкурсы), а именно:

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения конкурентных процедур.
2. Организатору торгов разместить информацию об отмене вышеуказанных протоколов на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) в сети Интернет.
3. Организатору торгов внести изменения в Конкурсную документацию с учетом решения Комиссии от 15.12.2020 № 077/07/00-21624/2020, а именно указать все обязательные в соответствии с требованиями Правил сведения.
4. Организатору торгов разместить на Официальном сайте информацию о новой дате рассмотрения заявок, проведения Конкурса, подведения итогов Конкурса.
5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 19.01.2021.
6. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 20.01.2021 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение

трех месяцев со дня его выдачи (изготовления в полном объеме).

Примечание:

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

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