

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-14477/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

04.09.2020 г. Москва

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

рассмотрев в жалобу ООО «УК Октябрь» (далее — Заявитель, Общество) на действия Управы района Черемушки г. Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 050820/2855533/01, 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:

Заявитель обратился в Московское УФАС России с жалобой на действия Организатора торгов, мотивированной установлением в Конкурсной документации неправомерных требований к участникам Конкурса, а также нарушением порядка ответа на запрос о разъяснении положений 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).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) 05.08.2020 размещено извещение о проведении Конкурса № 050820/2855533/01.

Как указывает Общество в своей жалобах, Организатором торгов установлен завышенный размер задатка для участия в Конкурсах.

Комиссия, изучив возражения Организатора торгов, оценив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи, установила следующее.

В соответствии с пунктом 14 Правил проведения конкурса размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в рублях с одного квадратного метра площади помещения в месяц, что обусловлено требованием статьи 56 Жилищного кодекса Российской Федерации об обязательности установления размера платы в равном размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

На заседании Комиссии было установлено, что размер обеспечения рассчитан Организатором торгов исходя из платы за содержание и ремонт за 1 год.

Комиссия оценивает размер такого обеспечения критически в связи с тем, что проведение конкурса на управление многоквартирным домом основывается на принципах добросовестной конкуренции и эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме, закрепленных в пунктах 2, 3 пункта 4 Правил. Таким образом, при установлении требований в Конкурсной документации, в том числе относительно размера обеспечения заявки, Организатор торгов должен, руководствуясь названными принципами, создать условия для участия как можно большего числа участников. Устанавливая завышенный размер обеспечения заявок для потенциальных участников Организатор торгов искусственно сужает количество участников Конкурса.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в

рублях с одного квадратного метра площади помещения в месяц, что обусловлено требованием статьи 156 ЖК РФ об обязательности установления размера платы в равном размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, размер обеспечения заявки на участие в процедуре должен рассчитываться, исходя из месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Комиссия, изучив материалы дела, представленные доказательства, приходит к выводу о нарушении Организатором торгов пункта 14 Правил и считает довод жалобы обоснованным.

Также в своей жалобе Заявитель указывает на то, что Организатор торгов нарушил положения пунктом 48, 49 Правил проведения конкурса, не опубликовав информацию на Официальном сайте о поступившем запросе Заявителя и не направив ответ Заявителю.

В соответствии с пунктом 48 Правил любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов согласился с доводом жалобы указав, что несвоевременная подготовка ответа на запрос ООО «УК Октябрь» была связана с нахождением ответственного лица Организатора в очередном отпуске.

Вместе с тем данные обстоятельства не снимают с Организатора торгов обязательства, предусмотренные пунктами 48, 49 Правил проведения торгов.

Поскольку Организатор торгов не отрицает несвоевременное размещение информации о поступившем запросе, а также нарушением сроков направление ответа на поступивший запроса разъяснений положений Конкурсной документации, у Комиссии отсутствуют основания для признания довода жалобы 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 обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения пунктов 14, 48, 49 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 № 077/07/00-14477/2020 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

04.09.2020 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения 04.09.2020 по делу № 077/07/00-14477/2020

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Черемушки г. Москвы (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 050820/2855533/01, далее — Конкурс), а именно:

1. Организатору торгов вернуть участникам Конкурса ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсе.
2. Организатору торгов внести изменения в Конкурсную документацию с учетом решения Комиссии от 04.09.2020 по делу № 077/07/00-14477/2020.
4. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Конкурсе таким

образом, чтобы он составлял не менее 15 (Пятнадцати) дней с момента размещения информации о внесении изменений в Конкурсную документацию до даты окончания приема заявок.

5. Организатору торгов назначить новые даты окончания подачи заявок, даты рассмотрения заявок, даты подведения итогов Конкурса.

6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в Единой информационной системы в сфере закупок на [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 09.10.2020.

8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 13.10.2020 включительно с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание:

1.
  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.