

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-12948/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

01.09.2022

г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

"..."

членов Комиссии:

"..."

"..."

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей "...", "...",

рассмотрев жалобу "..." (далее также - Заявитель) на действия "..." (далее также - Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д.74 А (извещение № 080822/2988084/01 (лот № 1), далее - Торги),

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

### УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

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, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

Аукцион проводится на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также — ЖК РФ), Постановления Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», распоряжения управы района Москворечье-Сабурово города Москвы: от «05» августа 2022 года № 01-05-51 «О порядке проведения управой района Москворечье-Сабурово города Москвы открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу Москва, Каширское шоссе, д.74 А на территории района Москворечье-Сабурово», от 02.09.2022 №01-05-54 о внесении изменений.

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

В соответствии со статьей 161 ЖК РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Постановлением 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 утвержден порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее также — Правила № 75).

Согласно доводам жалобы, Заявитель указывает, что Организатором торгов в составе конкурсной документации не раскрыты объемы отдельных видов работ и услуг, а именно отсутствуют количественные характеристики, определяющие объемы выполняемых работ и услуг. Так по мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен подпункт 4 пункта 4 и подпункт 4 пункта 41 Правил № 75.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные

возражения и иные запрашиваемые материалы.

Из пояснений Организатора торгов следует, что акт состояния общего имущества и перечень работ и услуг сформирован в полном соответствии с формой, утвержденной законодательством. Выполнен на основании имеющейся технической документации- информации предоставленной временной управляющей организацией, в том числе размещенной на официальном портале Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее также - «ГИС ЖКХ»). Также Организатор отметил, что иные источники информации, а равно как и иная информация о качественных и количественных характеристиках объекта конкурса у Организатора отсутствуют.

Дополнительно Организатор отметил, что информация о сдаче дома в эксплуатацию не предоставлялась. На официальном портале ГИС ЖКХ сведения отсутствовали. Информация поступила Организатору от собственников помещений данного дома-новостройки.

Комиссия Управления заслушав позицию сторон, проанализировав представленные на рассмотрение материалы и сведения, отмечает следующее.

Из подпункта 4 пункта 41 Правил № 75 следует, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать в себя перечень обязательных 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 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг;

В соответствии с частью 1.2 статьи 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Из примечания к Приложению № 2 Правил № 75 следует, что перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса.

Комиссией Управления проанализирован в составе конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса г. Москва, Каширское шоссе, д. 74А и установлено, что указанный перечень составлен по форме согласно приложению № 2 к Правилам № 75.

Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителя в указанной части, поскольку доводы заявителя о не включении в конкурсную документацию обязательных количественных и качественных характеристик объекта конкурса, кроме включенных по установленной форме, не соответствуют

требованиям Правил № 75 и не нашли своего подтверждения действительного нарушения прав Заявителя.

Кроме того, Заявитель в своей жалобе указывает, что Организатором торгов в составе конкурсной документации размещен акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, однако указанный акт с 21 по 25 пункты не заполнен.

Организатор торгов с изложенным доводом жалобы согласился и пояснил, что ими была запрошена у временно исполняющей управляющей компании необходимая информация.

Вместе с тем Организатор отметил, что соответствующие изменения будут внесены в документацию в кратчайшие сроки и соответствующие пункты с 21 по 25 в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме будут заполнены.

Комиссия отмечает, согласно подпункту 1 пункта 41 Правил № 75, конкурсная документация, утверждаемая Организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно Приложению № 1 к Правилам № 75.

В ходе анализа конкурсной документации, Комиссией Управления установлено, что в «Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме являющегося объектом конкурса» не отражена следующая обязательная информация:

21	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки):	- м <sup>2</sup>
22	Уборочная площадь общих коридоров:	- м <sup>2</sup>
23	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы):	- м <sup>2</sup>
24	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:	-
25	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):	-

Учитывая изложенное и то, что Организатор торгов согласился с указанным доводом жалобы, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы, а в действиях Организатора торгов устанавливается нарушение подпункта 1 пункта 41 Правил № 75.

Также Заявитель отмечает, что Организатор торгов не разместил в составе конкурсной документации заполненный в соответствии с требованиями действующего законодательства состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление.

Комиссия отмечает, что в соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией установлено, что проект договора, размещенный в составе Конкурсной документации содержит Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома» к Договору управления многоквартирным домом, (далее также — Приложение № 1 к Договору), однако указанные положения Приложения № 1 к Договору не заполнены.

Согласно пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (ред. от 03.02.2022) в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для

обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Вместе с тем Организатор торгов не доказал то, что вышеуказанные сведения могут не указываться в составе конкурсной документации, а также о невозможности представить указанные сведения, при этом данные сведения являются обязательными в соответствии утвержденными правилами Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

В части неуказания сведений в Приложении № 1 к проекту Договора, 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 характеристик в Приложении № 1 к Договору является неправомерным, поскольку документация по своей сути является офертой, в соответствии с положениями которой впоследствии заключается договор, в связи с чем должна содержать в себе четкие и исчерпывающие требования.

При этом Организатором торгов на заседание Комиссии не было представлено документов, и также позиции, по оспариваемым положениям Конкурсной документации.

В свою очередь, также учитывая отсутствие у Организатора торгов контрольных документов, опровергающих указанные в жалобе нарушения, Комиссия приходит к выводу о признании жалобы в указанной части обоснованной.

Согласно пункту 4 Правил № 75 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.

Таким образом, Комиссия признает жалобу в указанной части обоснованной, а в действиях Организатора торгов устанавливаются нарушения принципов, закрепленных в подпункте 4 пункта 4 и подпункта 16 пункта 41 Правил № 75.

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 "..." (ОГРН: "...", ИНН: "...") на действия "..." (ОГРН: "...", ИНН: "...") при проведении Торгов частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения подпункта 4 пункта 4, подпункта 1 и 16 пункта 41 Правил № 75.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.