

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-17372/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.11.2022

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 конкурса) при проведении открытого конкурса по составу участников и по форме подачи заявок на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: г. Москва, Пермская ул., д. 9 (извещение № 22000020070000000002, лот № 1) (далее — Конкурс, Торги) (далее - Жалоба),

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 Конкурса.

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.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также - ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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 – Правила № 75).

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 торги.

Информация о проведении конкурса размещена на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Дата и время начала подачи заявок: 14.11.2022 10:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 15.12.2022 15:00 (МСК).

Согласно доводам жалобы, Заявитель указывает на следующие нарушения Организатора конкурса:

1. В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме не отражена обязательная для указания информация о характеристиках многоквартирного дома (уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), уборочная площадь общих коридоров, уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)).

2. В составе конкурсной документации отсутствует заполненный в соответствии с требованиями действующего законодательства состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление.

Рассмотрев представленные на заседание Комиссии материалы и сведения, заслушав пояснения сторон, Комиссия Управления отмечает следующее.

По существу первого довода жалобы, 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>

При этом Организатор конкурса в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указывает вид работ, связанный с обслуживанием помещений, площадь которых не указана в вышеуказанном акте, а именно:

5	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз (а) в год
26	Работы по содержанию и ППР помещений общего пользования входящих в состав общего имущества МКД	устранение по мере обнаружения дефектов
35	Дератизация	2 раза в год
33	Дезинсекция	По заявкам

В свою очередь, Организатор конкурса на заседании Комиссии пояснил, что данный объект является общежитием коридорного типа, в котором имеются только комнаты и коридоры, то есть представляет собой одно общее помещение (квартиру) разделенную на комнаты, в связи с чем указанная площадь не является общим имуществом и информация в акте с 21 по 23 пункты не была отражена в конкурсной документации.

По мнению Организатора конкурса, необходимая площадь и информация о характеристиках имущества для обслуживания помещения отражена в составе конкурсной документации на основании технического паспорта объекта, имеющегося у Организатора конкурса.

При этом Комиссия отмечает, что Организатор конкурса на заседании Комиссии не пояснил однозначно, где именно будут выполняться работы общего характера, связанные с обслуживанием помещений, площадь которых не указана в акте, но которые отражены в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем в ходе заседания, Комиссия Управления изучив представленный Организатором конкурса технический паспорт многоквартирного дома, на основании которого заполнялся акт о состоянии общего имущества собственников помещений, установила, что из технического паспорта однозначно не следует, что указанный объект является общежитием, поскольку в технический паспорт были внесены изменения, согласно которым указанный объект является многоквартирным домом.

Также технический паспорт имеет экспликацию с указанием характеристик всех комнат и помещений, в том числе площади (коридора, гладильной, уборной и т. д.). Комиссия обратила внимание, что в данном приложении к техническому паспорту, также скорректирован тип помещения «общежитие» изменено на «квартиру» и каждая квартира имеет соответствующий номер.

Следует отметить, что из конкурсной документации не следует, что данный объект является общежитием коридорного типа, а не многоквартирным домом.

Как было установлено на заседании Комиссии, технический паспорт многоквартирного дома в составе конкурсной документации не размещен.

Таким образом, Организатором конкурса не были раскрыты сведения, необходимые для получения участниками конкурса правильного представления об объекте конкурса.

Комиссия считает, что, не указав данные сведения, Организатор конкурса лишает потенциальных участников необходимой информации для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, что могло повлиять на коммерческий интерес потенциальных участников процедуры.

При этом указанная информация, обязательно должна быть указана в документации конкурса, но в данном случае этого Организатором конкурса сделано не было.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил № 75 Документация, утверждаемая Организатором конкурса включает 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, 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.

Между тем, Комиссия отмечает, что установление данной обязанности не должно накладывать на Организатора конкурса излишних требований, которые он не может исполнить учитывая имеющиеся у него сведения и документы. Комиссия исходит из того, что размер общей площади помещений, которые не указал Организатор конкурса в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не сложно установить с учетом технического паспорта объекта, представленного на заседание Комиссии, доказательств обратного Организатором не представлено.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы в указанной части, а в действиях Организатора торгов устанавливается нарушение подпункта 1 пункта 41 Правил № 75.

По существу второго довода жалобы, относительно того, что Организатор конкурса 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 следующее.

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