

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 08-07/18.1/15

«24» февраля 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 401-ФЗ, далее – Закон о защите конкуренции) (далее - Комиссия), в составе:

Председателя	«<	-	заместителя руководителя Челябинского УФАС
Комиссии:	>»	-	России;
Членов	«<	-	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля
Комиссии:	>»	-	торгов и органов власти Челябинского УФАС
			России;
	«<	-	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля
	>»	-	торгов и органов власти Челябинского УФАС
			России;

рассмотрев жалобу ООО «Наш коммунальный стандарт» на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба ООО «Наш коммунальный стандарт» (далее - Заявитель) на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (стр. № 2) с объектами СКБО на I этаже и подземной автостоянкой, расположенный по ул. Смирных, д. 7, 9 в Центральном районе города Челябинска Челябинской области (строительный адрес) – лот № 4 (далее – Многоквартирный дом) по извещению № 190115/2724900/03 (далее – торги, Конкурс).

В качества доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Согласно Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75

(далее – Правила):

- 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 обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца.

Управление, как организатор Конкурса, установило завышенные размеры обеспечения заявки на участие в Конкурсе и обеспечения исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом, поскольку при их расчете организатором Конкурса применялся годовой размер содержания и ремонта жилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в рублях с 1 кв.м. площади помещений в месяц, что обусловлено требованием статьи 156 ЖК РФ, следовательно, размер обеспечения заявки должен быть также в месячном размере платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе должен составлять 15 554, 99 руб, поскольку плата за содержание и ремонт имущества составляет 21,7 руб./ 1 кв.м, площадь жилых и нежилых помещений – 14 336,4 кв.м.

С применением месячного размера за содержание и ремонт имущества осуществляется расчет размера обеспечения заявки на участие в торгах в других субъектах РФ, например, г. Москве. Кроме того, указанные в жалобе доводы подтверждаются судебной практикой, в том числе Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2014 № 10-АП-12819/2014.

Общество не имеет возможности произвести расчет по обеспечению обязательств по исполнению договора управления Многоквартирным домом, поскольку организатором Конкурса в Конкурсной документации не указаны размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений – исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном ЖК РФ, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством РФ, а также размер коэффициента, который должен устанавливаться в пределах от 0,5 до 0,75.

На заседании Комиссии представитель Заявителя пояснил, что указанные действия организатора торгов приводят к ограничению доступа к участию в Конкурсе, поскольку требуют наличия у претендентов значительных финансовых

средств, не предусмотренных действующим законодательством.

В жалобе содержится требование признать действия Управления при организации Конкурса нарушением требований действующего законодательства и обязать Управление устранить их.

*Управлением представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.*

На основании пункта 14 Правил размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % размера за содержания и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь помещений в многоквартирном доме.

Размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе рассчитан следующим образом:

$3\,733\,198,56 \times 5\% = 186\,659,93$  руб., где:

- 3 733 198,56 – сумма по объекту по содержанию и ремонту по дому ( 21,7 × 14 336,40 кв.м × 12 мес).

В связи с тем, что пункт 14 Правил не содержит указания о том, что размер платы за содержание и ремонт должен рассчитываться за один месяц, Управлением произведен расчет за 12 месяцев, исходя из того, что договор управления многоквартирным домом по результатам Конкурса заключается на срок от 1 до 3 лет. Кроме того, «предметом конкурса» согласно пункту 2 Правил является право на заключение договора управления многоквартирным домом в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе является возвратной суммой, которая возвращается участнику в полном объеме после конкурса в установленном пунктами 57, 72 Правил порядке.

Размер обеспечения исполнения обязательств по договору управления Многоквартирным домом рассчитан следующим образом:

$0,5 \times (311\,099,88 + 859\,610,54) = 585\,355,21$  руб., где

- 0,5 – коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

-311 099,88 – размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении Конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

- 859 610,54 – размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (определяется как произведение тарифов на коммунальные услуги на площадь дома).

Таким образом, обеспечение исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом и обеспечения заявки на участие в Конкурсе соответствует установленным Правилам.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О

внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

На основании вышеизложенного в пункте 3.4 Конкурсной документации от 19.01.2015 отсутствует указание о необходимости представления претендентами на участие в Конкурсе лицензии в целях подтверждения их соответствия требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил, в состав Конкурсной документации входит проект договора управления, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ. Все условия, предусмотренные указанной нормой ЖК РФ, содержатся в проекте договора управления, входящего в Конкурсную документацию. Кроме того, размер и сроки предоставления обеспечения исполнения обязательств по договору управления в соответствии с требованием подпункта 12 пункта 41 Правил, содержатся в пункте 12 Конкурсной документации от 19.01.2015. Размер обеспечения обязательств по договору управления многоквартирным домом по каждому лоту указан в Извещении о проведении Конкурса.

По состоянию на 18.02.2015 заявки на участие в торгах по всем лотам Конкурса в адрес Управления не поступали, что подтверждается журналом регистрации приема заявок на участие в торгах. Вместе с тем, в настоящий момент на банковский счет поступили денежные средства в качестве обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

По мнению представителя Управления, со стороны организатора конкурса нарушений процедуры проведения торгов не допускалось.

*Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом с объектами СКБО на I этаже и подземной автостоянкой, расположенный по ул. Смирных, д. 7, 9 в Центральном районе города Челябинска Челябинской области (строительный адрес) – лот № 4 по извещению № 190115/2724900/03.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

1. Согласно пункту 14 Правил 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.

В Извещении о проведении Конкурса указано:

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в валюте лота: 21,7 руб.,

- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе в валюте лота: 186 659,93 руб.

Согласно Приложению № 1 Конкурсной документации площадь жилых помещений и нежилых помещений не входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме составляет 14 336,40 кв.м.

Таким образом, расчет размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе организатором конкурса был произведен с нарушением требований пункта 14 Правил, а именно, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (21,7 рублей) умножался на площадь помещений в домах, являющихся объектами конкурса (14 336,40 кв.м), а затем на 12, что не предусмотрено требованиями Правил. Тем самым размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе был завышен организатором конкурса в 12 раз.

Довод Управления о том, что пункт 14 Правил не содержит указания о том, что размер платы за содержание и ремонт должен рассчитываться за один месяц не может быть принят во внимание, по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 Правил «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого 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, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством понятие «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» предполагает месячную плату за работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Кроме того, непосредственно в Извещении № 190115/2724900/03 о проведении Конкурса в качестве размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по лоту № 4 указана сумма 21,7 руб., то есть размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения в рублях за 1 кв.м. в месяц.

Согласно Извещению о проведении торгов Управлением установлены следующие размеры обеспечения заявки на участие в Конкурсе:

- по лоту № 1 – 87 909,96 руб,
- по лоту № 2 – 87 098,07 руб,
- по лоту № 3 - 43 318,84 руб,
- по лоту № 5 - 153 931,38 руб,
- по лоту № 6 – 89 754,76 руб.

№ лота	размер платы за содержание и ремонт жилого помещения	за площадь помещений в домах	Размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе
1	17,97	8153,40	7325,83
2	17,97	8078,10	7258,17
3	17,97	4017,70	3 609,90
5	17,97	14276,70	12 827,62
6	17,97	8324,50	7 479,56

Таким образом, Управлением в Конкурсной документации установлено требование о внесении суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе по лотам № 1, 2, 3, 4, 5, 6 в размере, превышающем в 12 раз размер, предусмотренный 14 Правил.

Действия Управления по установлению в Извещении требования о внесении суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе по лотам № 1, 2, 3, 4, 5, 6 в размере, превышающем в 12 раз размер, предусмотренный 14 Правил, приводят или могут привести к сокращению количества участников торгов, так как установление данного требования создает необоснованные препятствия претендентам на участие в торгах, поскольку внесение суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе, установленной Управлением, требует значительных финансовых затрат, которые необходимо произвести на момент проведения торгов, что может повлиять на принятие потенциальным претендентом решения об отказе участвовать в торгах, что противоречит части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2. Согласно пункту 42 Правил размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца.

Представленный Управлением расчет размера обеспечения исполнения обязательств по договору управления Многоквартирным домом свидетельствует о применении при его расчёте размера ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества и ежемесячной платы за коммунальные услуги.

На основании вышеизложенного не может быть принят во внимание довод

Заявителя о завышении организатором Конкурса размера обеспечения исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Указание Заявителя о том, что организатором Конкурса в Конкурсной документации не указаны размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений – исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном ЖК РФ, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством РФ, а также размер коэффициента, установленный в пределах от 0,5 до 0,75, не может быть принят во внимание, поскольку обязательное указание в конкурсной документации указанных сведений Правилами не предусмотрено.

3. Согласно пункту 18 Правил основаниями для отказа в допуске к участию в конкурсе являются:

1) непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил;

3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 Правил.

В соответствии с пунктом 20 Правил отказ в допуске к участию в конкурсе по основаниям, не предусмотренным пунктом 18 Правил, не допускается.

Подпунктом 2 пункта 53 Правил установлено, что заявка на участие в конкурсе включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов, в том числе копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

Пунктом 52 Правил установлено, что для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящим Правилам.

В пункте 8 Конкурсной документации содержится форма заявки на участие в Конкурсе аналогичная форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящим Правилам.

Согласно подпункту 7 пункта 41 Правил в конкурсной документации устанавливается требование о соответствии претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Следовательно, такие требования должны быть установлены в конкурсной

документации на основании федерального закона в отношении лиц, осуществляющих выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Несоответствие претендента требованиям, установленным в конкурсной документации согласно пункта 15 названных Правил, является одним из оснований для отказа в допуске к участию в конкурсе.

Однако в нарушение подпункта 7 пункта 41 Правил конкурсная документация, в том числе пункт 6 указанной документации, не содержит конкретных требований, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающих услуги по управлению многоквартирным домом.

Согласно подпункту 8 пункта 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе инструкцию по заполнению заявки. Соответственно конкурсная документация должна позволять сделать вывод о перечне документов, предоставляемых в составе заявки, в том числе в целях подтверждения соответствия претендентов на участие в Конкурсе требованиям подпункта 1 пункта 15 Правил.

Пунктом 3.4 Инструкции по заполнению заявки установлен, к заявке на участие в Конкурсе прилагаются «Копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом».

Однако, сведений о документах, которые необходимо представить в качестве подтверждения соответствия претендента указанным требованиям, конкурсная документация не содержит.

Конкурсная документация не содержит указание на наименование документов, которые должны быть представлены в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия участника Конкурса требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Таким образом, в нарушение подпункта 8 пункта 41 Правил из содержания конкурсной документации, в том числе пункта 3.4 Инструкции по заполнению заявки не представляется возможным сделать вывод о конкретном перечне документов, которые должен представить претендент в составе заявки на участие в Конкурсе для подтверждения соответствия претендента требованиям подпункта 1 пункта 15 Правил.

На заседании Комиссии представитель Управления пояснил, что в Конкурсной документации от 19.01.2015 отсутствует указание о необходимости представления претендентами на участие в Конкурсе конкретного перечня документов, которые должен представить претендент в составе заявки на участие в Конкурсе для подтверждения соответствия претендента требованиям подпункта 1 пункта 15 Правил, поскольку на момент составления указанной документации такие требования действующим законодательством не предусмотрены, а обязанность

получения лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами возникает с 1 мая 2015 года.

Вместе с тем, по условиям конкурсной документации необходимо представить документ, подтверждающий соответствие претендента требованиям подпункта 1 пункта 15 Правил.

Отсутствие в Конкурсной документации указания на конкретные требования, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающие услуги по управлению многоквартирным домом (либо их отсутствию), а также сведений о документе, который необходимо представить в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия претендента требованиям, предъявляемым согласно конкурсной документации в соответствии с подпунктом 1 пункта 15 Правил, не соответствует подпунктам 7, 8 пункта 41 Правил и могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, ввиду отказа в допуске к участию в торгах по причине невозможности подготовки претендентом заявки на участие в Конкурсе в соответствии с требованиями организатора торгов и Правил, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

4. Согласно подпункту 9 пункта 41 Правил в конкурсной документации устанавливается срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств в соответствии с разделом IX Правил.

Размер и срок обеспечения исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом является одним из существенных условий проведения торгов и подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом, заключаемых по результатам конкурсов.

Пунктом 43 Правил установлено следующее требование. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая

организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

Пунктом 5.1 проекта договора управления многоквартирным домом предусмотрено, что обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

Согласно пункту 5.2 проекта договора собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью либо в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера не более чем в 30-дневный срок.

Согласно Извещению о проведении Конкурса размер обеспечения исполнения обязательств по договору управления Многоквартирным домом составляет 585 355, 21 руб. Вместе с тем, указанное условие отсутствует в проекте договора управления многоквартирным домом, который является неотъемлемой частью конкурсной документации и на условиях которого он заключается по результатам проведения Конкурса.

Пунктом 3 статьи 162 ЖК РФ определены сведения, которые должны быть указаны в договоре управления многоквартирным домом. Вместе с тем, указанный перечень не является исчерпывающим, а обязанность Организатора торгов указать данные условия в проекте договора установлена пунктом 43 Правил. На основании вышеизложенного не может быть принят во внимание довод Управления о том, что все условия договора управления определены статьей 162 ЖК РФ и обеспечение исполнения обязательств управляющей организацией, в том числе его размер, не подлежит указанию.

Отсутствие в проекте договора управления многоквартирным домом, который является неотъемлемой частью конкурсной документации и на условиях которого он заключается по результатам проведения Конкурса, существенных условий договора, предусмотренных пунктом 43 Правил, не позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме, с которыми заключается договор управления, определить размер обеспечения обязательств по данному договору, приводит (может привести) к подписанию победителем Конкурса договора управления многоквартирным домом, несоответствующего положениям Конкурсной документации и Правил.

Поскольку выявлены нарушения при организации Конкурса по лотам № 1, 2, 3, 4, 5, 6 и по состоянию на 18.02.2015 договоры управления многоквартирными домами не заключены, Комиссия считает необходимым выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска предусмотренное частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Конкурса.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Наш коммунальный стандарт» на нарушение порядка расчета обеспечения заявки на участие в торгах обоснованной.

2. Признать действия организатора торгов - Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по установлению в Конкурсной документации требования о внесении суммы обеспечения заявки на участие в Конкурсе в размере, превышающем в 12 раз размер, установленный действующим законодательством, нарушением пункта 14 Правил, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Признать действия организатора торгов - Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по неуказанию в Конкурсной документации конкретных требований, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающих услуги по управлению многоквартирным домом, сведений о документе, который необходимо представить в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия претендента требованиям, предъявляемым согласно конкурсной документации в соответствии с подпунктом 1 пункта 15 Правил, нарушением подпунктов 7, 8 пункта 41 Правил, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

4. Признать действия организатора торгов - Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по неуказанию в проекте договора управления многоквартирным домом, который является неотъемлемой частью конкурсной документации и на условиях которого он заключается по результатам проведения Конкурса, предусмотренных пунктом 43 Правил условий, нарушением пункта 43, 54 Правил.

5. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами путем внесения

изменений в Конкурсную документацию по извещению № 190115/2724900/03 и продлении срока подачи заявок на участие в Конкурсе по лотам № 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 08-07/18.1/15**

#### **о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов**

«24» февраля 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 401-ФЗ, далее – Закон о защите конкуренции) (далее - Комиссия), в составе:

Председателя	«<	заместителя руководителя Челябинского УФАС
Комиссии:	>»	России;
Членов	«<	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля
Комиссии:	>»	- торгов и органов власти Челябинского УФАС
		России;
	«<	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля
	>»	- торгов и органов власти Челябинского УФАС
		России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 08-07/18.1/15 от 18 февраля 2015 года,

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска в лице Конкурсной комиссии с даты получения настоящего предписания и до исполнения пунктов 2, 3 настоящего предписания, Конкурсной комиссии не осуществлять вскрытие, рассмотрение и оценку заявок на участие в Конкурсе по лотам № 1, 2, 3, 4, 5, 6, по извещению № 190115/2724900/03, размещенном на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - торги, Конкурс).

2. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление) в срок до 06.03.2015 совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лотам № 1, 2, 3, 4, 5, 6, а именно:

1) внести в Конкурсную документацию и извещение о проведении Конкурса по лотам № 1, 2, 3, 4, 5, 6 изменения в части:

- установления размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе в соответствии с пунктом 14 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила);

- указания в Конкурсной документации конкретных требований, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающих услуги по управлению многоквартирным домом, сведений о документе, который необходимо представить в составе заявки на участие в Конкурсе в качестве подтверждения соответствия претендента требованиям, предъявляемым согласно конкурсной документации в соответствии с подпунктом 1 пункта 15 Правил,

- указания в проекте договора управления многоквартирным домом, который является неотъемлемой частью конкурсной документации и на условиях которого он заключается по результатам проведения Конкурса, сведений, предусмотренных пунктом 43 Правил,

2) принять решение о продлении сроков подачи заявок на участие в Конкурсе не менее чем на 15 дней с даты размещения на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) изменений в Конкурсную документацию;

3) уведомить претендентов, подавших заявки на участие в Конкурсе по лотам № 1, 2, 3, 4, 5, 6, о выдаче Челябинским УФАС России предписания и о сроках внесения изменений в Конкурсную документацию.

3. Управлению в срок до 06.03.2015 года разместить на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) решение о внесении изменений в конкурсную документацию и продлении срока подачи заявок.

4. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 16 марта 2015 года** с приложением подтверждающих документов (решения о внесении изменения в конкурсную документацию и продлении срока подачи заявок, распечатку изменений утвержденной конкурсной документации, размещенных на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) с указанием сайта и даты размещения).

Каждый пакет документов, представленный в доказательство исполнения предписания, должен быть заверен печатью организации и подписью должностного лица, прошит и пронумерован, представлен с сопроводительным письмом и описью документов.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.