

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-6920/2021 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**12.05.2021 г. Москва**

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

Председательствующей Комиссии:

при участии представителей ООО «УК «Орион», Управы района Ховрино г. Москвы, ООО «Аудинор» посредством видеоконференцсвязи,

рассмотрев жалобы ООО «УК «Орион» (далее также — Заявитель, Общество) на действия Управы района Ховрино г. Москвы (далее также — Организатор торгов), ООО «Аудинор» (далее также - Спецорганизация) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Москва, САО, ул. Левобережная, д. 4, корп. 24; г. Москва, САО, ул. Беломорская, д. 23 (извещение № 170321/33307530/01, лот 2) (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 торгов, Спецорганизации при проведении Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора выразилось в нарушении порядка проведения Конкурсов, а именно в части указания размера площади помещений.

Представители Организатора торгов и Спецорганизации против удовлетворения жалобы возражал, представил испрашиваемые документы по спорной процедуре.

**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).

17.03.2021 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении Конкурса [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) размещено извещение о проведении Конкурса.

Заявитель в жалобе указывает, что неверное указание площади в Конкурсной документации влияет на расчеты годовой и месячной стоимости оказываемых услуг, а также на размер обеспечительного платежа. Вместе с тем Заявителем в рамках дополнений к жалобе приведены расчеты площадей с указанием на конкретные страницы и пункты технической документации на дом, подлежащий обслуживанию по результатам Конкурса, из которых следует.

Организатор торгов на заседании Комиссии отметил, что связи с тем, что Торги проводятся в сжатые сроки (дата ввода объекта в эксплуатацию 24.11.2020) в конкурсной документации в соответствии с письмом Застройщика от 04.05.2021 № 5514, включая извещение о проведении открытого конкурса, была допущена

ошибка в подсчете площади нежилых помещений и площади мест общего пользования многоквартирного дома по адресу: г. Москва, САО, ул. Беломорская, д. 23

(лот № 2). Неверное указание площади нежилых помещений и площади мест общего пользования многоквартирного дома может повлечь некорректное определение стоимости работ и услуг, оказываемых по договору управления.

В свою очередь, представитель Спецорганизации указал, что из представленных заявителем выписок из ЕГРН следует, что застройщик – ООО «ТПУ Ховрино» зарегистрировал за собой права собственности на указанные заявителем кладовые Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Беломорская, д. 23 в период времени с 01 по 12 апреля 2021 года, т.е. после размещения информации об открытом конкурсе на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). На неоднократные запросы организатора конкурса по разъяснению указанных площадей от застройщика никакой информации получено не было. О том, что на данные кладовки зарегистрировано право собственности ни застройщик, ни заявитель не сообщали организатору конкурса вплоть до рассмотрения данного вопроса комиссией ФАС.

Также представитель Спецорганизации отметил, что в доводе жалобы заявитель утверждает, что отражение организатором конкурса неверных площадей нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, САО, ул. Беломорская, д. 23 помешало ему подать заявку на участие в конкурсе и внести обеспечение заявки. Однако, это не помешало остальным 4 участникам подать заявки, внести обеспечение и принять участие в самом конкурсе. Кроме того, указанное заявителем расхождение в площадях нежилых помещений составляет всего 2,6% от общей площади жилых и нежилых в данном МКД, что в стоимостном выражении составляет 2037,6 руб. от 110 262,88 рублей обеспечения заявки, которую утвердил организатор конкурса. Эта малозначительная сумма никоим образом не повлияла на представление участников о характеристиках МКД и лишь только могла увеличить обеспечительный взнос и ограничить конкуренцию. При этом, само по себе увеличение площадей нежилых помещений, а тем более такое незначительное, не влечет изменение ключевых показателей договора управления, отраженных конкурсной документацией, которые могли бы привести к ограничению конкуренции, о которой говорит заявитель. Наоборот, при выявлении дополнительных площадей нежилых помещений победитель конкурса получит увеличенную выручку, т.е. собственники этих помещений будут вносить плату за содержание общего имущества, а сами площади исключатся из состава общего имущества, что повлечет снижение расходов.

Таким образом, фактически Организатор торгов и Спецорганизация признали факт несоответствия действительности указанных в Конкурсной документации площадей.

Относительно довода Спецорганизации о регистрации права собственности за пределами даты опубликования извещения, а также о том, что ни заявитель, ни застройщик не представили спорную информацию, Комиссия отмечает, что Организатор торгов и Спецорганизация не были лишены возможности внести изменения в Конкурсную документацию, при этом Заявителем 19.04.2021 была направлена часть тех паспорта в адрес Организатора торгов.

Довод Спецорганизации о том, что выявлении дополнительных площадей нежилых помещений победитель конкурса получит увеличенную выручку, т.е. собственники этих помещений будут вносить плату за содержание общего имущества, а сами площади исключатся из состава общего имущества, что повлечет снижение расходов также подлежит отклонению, поскольку указанная ситуация повлечет нарушение законных интересов собственников помещений.

Так, согласно пункту 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1.
  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;
1.
  1. доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, учитывая, что Спецорганизация и Организатор торгов признали факт того, что в Конкурсной документации содержится неверная площадь помещений, Комиссия признает доводы жалобы обоснованными и устанавливает в действиях Организатора торгов, Спецорганизации 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 жалобы 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 выявленного нарушения.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

## 1. ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-6920/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

12.05.2021 г. Москва

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

Председательствующей Комиссии:

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 12.05.2021 по делу № 077/07/00-6920/2021,

## ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управы района Ховрино г. Москвы (далее также — Организатор торгов), ООО «Аудинор» (далее также - Спецорганизация) **устранить нарушения, допущенные** при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: г. Москва, САО, ул. Левобережная, д. 4, корп. 24; г. Москва, САО, ул. Беломорская, д. 23 (извещение № 170321/33307530/01, лот 2) (далее — Конкурс), **а именно:**

1. Организатору торгов, Спецорганизации отменить протоколы, составленные в ходе проведения Конкурса (в части лота № 2).
2. Организатору торгов, Спецорганизации вернуть участникам Конкурса ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Конкурсе.
3. Организатору торгов, Спецорганизации внести изменения в Конкурсную

документацию с учетом решения Комиссии от 12.05.2021 по делу № 077/07/00-6920/2021.

4. Организатору торгов, Спецорганизации 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 Конкурсные документации до даты окончания приема заявок.
5. Организатору торгов, Спецорганизации назначить новые даты окончания подачи заявок, рассмотрения заявок, подведения итогов Конкурса.
6. Организатору торгов, Спецорганизации разместить информацию о вышеуказанных изменениях на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).
7. Организатору торгов, Спецорганизации надлежит исполнить настоящее предписание в срок до 15.06.2021.
8. Организатору торгов об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России с приложением подтверждающих документов.

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

**Примечание:**

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.