

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-13833/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

09.08.2021

г. Москва

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

Председательствующего:

членов Комиссии:

при участии представителей от ООО «ЭУК «Жилые Кварталы», ООО «АРД», в отсутствии представителей от ООО «Эксплуатационно-Управляющая Компания «Комфортная Среда», извещённых надлежащим образом письмами Московского УФАС России от 05.08.2021 № ЕО/46673/21, от 06.08.2021 № ЕО/47144/21,

рассмотрев жалобы ООО «ЭУК «Жилые Кварталы», ООО «ЭУК «Комфортная Среда» (далее также - Заявители) на действия ООО «АРД» (далее также - Специализированная организация) и Управы района Богородское (далее - Организатор) при проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещения № № 300621/3351556/01 лот 1, 300621/3351556/02 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 поступили жалобы Заявителей на действия Организатора торгов, Специализированной организации при проведении Торгов.

В соответствии с частью 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 с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 — 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).

Заседание Комиссии проходило очно в связи с поступлением

ходатайств со стороны Заявителей.

При этом представитель со стороны ООО «Эксплуатационно-Управляющая Компания «Комфортная Среда» не был допущен до заседания, так как у представителя отсутствовала надлежащим образом оформленная доверенность.

В своих жалобах Заявители обжалуют положения Документации.

1. В свою очередь, ООО «ЭУК «Жилые Кварталы» указывает, что количество символов в назначении платежа, указанного в пункте 4.5.3 Документаций превышает количество возможных символов, предусмотренных Центральным Банком России в Положении Банка России от 19.06.2012 № 383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств».

В соответствии с Приложением 11 Положением Банка России от 19.06.2012 № 383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств» максимальное количество возможных символов в назначении платежа — 210.

В соответствии с пунктом 4.5.3 Документаций в платежном поручении, в графе «назначение платежа» указывается: **«Средства, вносимые в качестве обеспечения государственного контракта на участие в открытом конкурсе на право заключения договора управления многоквартирным жилым домом по адресу: (заполняется на основании п. 3 информационной карты конкурса). НДС не облагается».** При несоблюдении вышеназванных требований претенденту может быть отказано в допуске к участию в конкурсе, в соответствии с пунктом 1.7. настоящего раздела.

Таким образом, как было установлено на заседании Комиссии, данная формулировка будет больше 210 символов.

В связи с чем Комиссия признает данный довод обоснованным.

2. Также в своих жалобах ООО «ЭУК «Жилые Кварталы» считает, что Документации содержат противоречия в части оформления платежного поручения при оплате обеспечения заявки на участие в Торгах, а именно в части назначения платежа (пункт 4.5.3 Документаций и пункт 20 Информационных карт).

В соответствии с пунктом 4.5.3 Документаций в платежном поручении, в графе «назначение платежа» указывается: **«Средства, вносимые в качестве обеспечения государственного контракта на участие в открытом конкурсе на право заключения договора управления**

**многоквартирным жилым домом по адресу: (заполняется на основании п. 3 информационной карты конкурса).** НДС не облагается». При несоблюдении вышеназванных требований претенденту может быть отказано в допуске к участию в конкурсе, в соответствии с пунктом 1.7. настоящего раздела.

Согласно пункту 20 Информационной карты Документаций в платежном поручении, в графе «назначение платежа» указывается: «01. Денежное обеспечение заявки для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом **(номер извещения)\_\_, \_\_(номер лота)**, без учета НДС.

То есть, в данном случае, действительно есть разночтения между пунктом 4.5.3 Документаций и пунктом 20 Информационных карт Документаций.

Учитывая данные обстоятельства, Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

**3.** Документация составлена без учета изменений, внесённых в Правила, Постановлением Правительства РФ от 14.12.2018 № 1541 в части пункта 15 Правил.

В соответствии с пунктом 15 Правил при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершённый отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершённый отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации;

7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;

8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

При этом согласно пункту 1.5.2 Документаций при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным

обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Комиссия подчеркивает, что Документации противоречат требования Правил №75, а именно отсутствует требования к участникам:

- отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу (подпункт 7 пункта 15 Правил);

- отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (подпункт 8 пункта 15 Правил).

Поскольку данные Торги проходят в соответствии с Правилами, Документации должны соответствовать положениям Правил.

Следовательно, Комиссия признает жалобы в данной части обоснованными.

**4.** В Документации указана неверная информация в отношении данных домов.

В соответствии с Приложением № 5 к Договору Документации:

- по дому по адресу Тюменский проезд, д. 3, к. 5, к. 6 площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 7 011,2 кв. м

На заседание Комиссии был представлен ответ на запрос от

застройщика ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп» от 02.08.2021 № исх-4663-2021-гг, в котором указано, что согласно разрешениям на ввод домов в эксплуатацию № 77-113000-010102-2021 от 10.06.2021, № 77-113000-010108-2021 от 10.06.2021:

- по дому по адресу Тюменский проезд, д. 3, к. 5, к. 6 площадь нежилых помещений — 882,7 кв.м.

Также в отношении дома по адресу Тюменский проезд, д. 3, к. 2 указано в Документации:

- площадь жилых помещений (общая площадь квартир) 3 953,5 кв. м.

- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 17 316 кв.м.

Вместе с тем согласно разрешению на ввод дома в эксплуатацию № 77-113000-010102-2021 от 10.06.2021:

- площадь жилых помещений (общая площадь квартир) 3 887,50 кв. м.

При этом, как установлено на заседании Комиссии, согласно публичной кадастровой карте — площадь земельного участка — 4 467 кв. м.

Кроме того согласно разрешению на ввод дома в эксплуатацию № 77-113000-010102-2021 от 10.06.2021 в доме имеется 3 нежилых помещения.

В свою очередь согласно Документации — количество данных помещений - 5.

Таким образом, Комиссия признает данный довод обоснованным.

**5.** ООО «Эксплуатационно-Управляющая Компания «Комфортная Среда» в своих жалобах указывает, что пункт 8.1.4 Документаций не соответствует пункту 93 Правил.

Согласно пункту 8.1.4 Документаций в случае признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом **организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.** При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

В случае признания участника конкурса, **который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг,** уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным

домом организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении этого участника заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

В случае если единственный участник конкурса признан уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении его заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

В свою очередь в соответствии с пунктом 93 Правил в случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с пунктом 76 настоящих Правил, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, **организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.**

В случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с пунктом 78 настоящих Правил, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, **предложившему одинаковый с победителем конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и подавшему заявку на участие в конкурсе следующим после победителя конкурса.**

Таким образом, Комиссия соглашается с доводом Заявителя о противоречии пункта 8.1.4. Документаций пункту 93 Правил.

**6.** Также в своих жалобах ООО «Эксплуатационно-Управляющая Компания «Комфортная Среда» отмечает, что есть разночтения между пунктом 4.5.3 Документаций и пункта 3 Информационных карт.

Согласно пункту 4.5.3 Документаций соответствующее платежное поручение с отметкой банка об оплате (квитанция в случае наличной форме оплаты, оригинальная выписка из банка в случае внесения соответствующих денежных средств при помощи системы «Банк-Клиент») должно быть подано претендентом в составе документов, входящих в заявку на участие в конкурсе. В платежном поручении, в графе «назначение платежа» указывается: «Средства, вносимые в качестве обеспечения государственного контракта на участие в открытом конкурсе на право заключения договора управления многоквартирным жилым домом по адресу: (заполняется на основании п. 3 информационной карты конкурса). НДС не облагается». При

несоблюдении вышеназванных требований претенденту может быть отказано в допуске к участию в конкурсе, в соответствии с пунктом 1.7. настоящего раздела.

При этом в пункте 3 Информационных карт указано:

*«Открытый конкурс по составу участников и по форме подачи заявок. Основание проведения конкурса: в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома».*

Комиссия указывает на то, что в соответствии с Документацией участникам в платежном поручении вместо адреса многоквартирного дома нужно указать фразу «Открытый конкурс по составу участников и по форме подачи заявок. Основание проведения конкурса: в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома».

В связи с чем невозможно будет определить в отношении какого дома подано обеспечение заявки.

В связи с чем Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалоб.

**7** . Помимо этого ООО «Эксплуатационно-Управляющая Компания «Комфортная Среда» считает, что пункты 8.1.1, 8.1.2 Документаций не соответствует пунктам 90, 91 Правил.

Как указано в пункте 8.1.1 Документаций 8.1.1, победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом (Часть II. настоящей конкурсной документации), а также обеспечение исполнения обязательств.

В соответствии с 8.1.2. Документации победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола проведения торгов на официальном сайте направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме (застройщику) для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, в соответствии с данными положениями Документаций, проекты договоров предоставляются организатору конкурса и

собственникам помещений в многоквартирном доме только со стороны победителя конкурса.

В свою очередь согласно пункту 90 Правил победитель конкурса, участник конкурса **в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил**, в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

Пунктом 91 Правил установлено, что победитель конкурса, участник конкурса **в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил**, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

То есть, положения пунктов 8.1.1, 8.1.2 Документаций противоречат пунктам 90, 91 Правилам в части неуказания «в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил».

Учитывая изложенное, Комиссия соглашается с данным доводом жалоб.

**8.** Также ООО «Эксплуатационно-Управляющая Компания «Комфортная Среда» отмечает, что пункт 9.1 Документаций противоречит подпункту «11» пункту 41 Правил.

Пункт 9.1 Документаций устанавливает, что 9.1. срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет **не более 30 дней с даты окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме (застройщику) подписанных управляющей организацией проектов договоров управления многоквартирным домом.** При этом управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

Тогда как согласно подпункту «11» пункта 41 Правил срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять **не более 30 дней с**

**даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями раздела IX настоящих Правил договоров управления многоквартирным домом.** Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

Таким образом, как установлено Комиссией, пункт 9.1 Документаций противоречит подпункту «11» пункту 41 Правил.

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалоб.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23, частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобы Заявителей на действия Организатора, Специализированной организации при проведении Торгов обоснованными.
2. Установить в действиях Организатора, Специализированной организации нарушение пункта 15, подпункта «11» пункту 41, пункта 90, пункта 91, пункта 93 Правил.
3. Выдать обязательное к исполнению предписание об устранении нарушений.

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