

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 248-07-1/2018**

**по результатам рассмотрения жалобы ООО «Рязанский сервисный центр ЖКХ» на действия организатора открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами**

08 мая 2018 года г. Рязань

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

<...>,

при участии представителя отдела ТЭК и ЖКХ администрации муниципального образования – Рыбновский муниципальный район Рязанской области (далее – организатор конкурса, администрация) <...> (доверенность от 07.05.2018 № 1465), представителя общества с ограниченной ответственностью «Рязанский сервисный центр ЖКХ» (далее – заявитель, Общество) <...> (доверенность от 26.04.2018 № б/н), представителя общества с ограниченной ответственностью «Жилищная управляющая компания» <...> (доверенность от 07.05.2018 № б/н), рассмотрев жалобу ООО «Рязанский сервисный центр ЖКХ» на действия организатора открытого конкурса при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (извещение № 040418/8466285/01, опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 06.04.2018),

### **УСТАНОВИЛА:**

28 мая 2018 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба заявителя на действия отдела ТЭК и ЖКХ администрации муниципального образования – Рыбновский муниципальный район Рязанской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

По мнению заявителя, конкурсная документация открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (далее – конкурсная документация) противоречит требованиям Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

1. Заявитель считает, что в перечнях обязательных и дополнительных работ и услуг в отношении объектов, являющихся предметом конкурса (приложение № 3 к конкурсной документации) не полностью отражены объем и периодичность таких работ и услуг.

В частности, Общество считает, что по каждому виду работ и услуг необходимо указать объем, выраженный в содержании чего – либо с точки зрения величины,

размера или количества содержащегося. Например, к работам «осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон» должна быть указана площадь кровли, в работах «плановая ревизия задвижек горячего водоснабжения» - количество задвижек и т.д.

В перечне обязательных работ и услуг (приложение № 3 к конкурсной документации) периодичность отдельных видов работ и услуг определена как понятие «по мере необходимости», а в перечне дополнительных работ и услуг такая периодичность не указана.

По мнению заявителя, понятие «по мере необходимости» не является конкретным определением промежутка времени/срока, либо количества раз выполнения действия, в связи с чем не представляется возможным определить конкретный срок либо конкретное количество раз выполнения указанных видов работ и услуг. Данные обстоятельства, как отмечает Общество, приводят к невозможности определения существенных условий договора управления многоквартирными домами и предмета торгов.

2. Из положений Правил следует, что перечни обязательных и дополнительных работ и услуг должны быть сформированы для каждого объекта конкурса отдельно (для каждого многоквартирного дома), так как содержат сведения, являющиеся существенными условиями договора управления многоквартирным домом.

Перечни обязательных и дополнительных работ в составе конкурсной документации сформированы таким образом, что являются едиными для всех домов, включенных в 35 лотов конкурса.

Составленные таким образом указанные перечни, по мнению заявителя, не позволяют учесть уровень благоустройства, конструктивных и технических параметров каждого из многоквартирных домов (корпусов), включенных в лот, что, в свою очередь, не позволяет определить предмет торгов.

3. В актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющихся объектами открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в нарушение требований Правил, отсутствует следующая информация: площадь жилых домов, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Пункт 2.2 Приложения № 5 к конкурсной документации «Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе» содержит требование, согласно которому, участник конкурса должен приложить в составе заявки на участие выписку из единого государственного реестра юридических лиц – для юридического лица. Дата выписки не должна превышать 1 календарного месяца со дня подачи заявки. Заявитель считает, что, так как Правила не содержат подобных требований о сроках выдачи указанной выписки, организатором

конкурса неправомерно заявлено данное требование.

Организатор конкурса в письменном правовом обосновании по существу жалобы (исх. от 07.05.2018 № 1463) считает, что при подготовке конкурсной документации соблюдены требования, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами, утвержденными постановлением Правительства от 06.02.2006 № 75, приводя в обоснование следующие доводы.

1. По мнению администрации, доводы относительно отсутствия установления периодичности выполнения обязательных и дополнительных видов работ, а также довод, касающийся невозможности учесть уровень благоустройства, конструктивных и технических параметров каждого из многоквартирных домов, не обоснованы.

Минимальный перечень услуг и работ обязателен для всех многоквартирных домов, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома дифференцируется для каждого объекта конкурса размером платы за содержание жилья. Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не содержат требований формирования для каждого объекта конкурса отдельного перечня обязательных работ и услуг. Согласно приложению № 3 к конкурсной документации в перечне имеются сведения о периодичности проведения работ.

Перечень дополнительных работ и услуг формируется исходя из тех предложений, которые будут озвучены участниками конкурса во время проведения конкурса.

2. Довод заявителя, касающийся составления акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах с нарушением Приложения № 1 к Правилам, по мнению организатора конкурса, является не состоятельным.

В Приложении № 1 в акте о состоянии общего имущества жилого многоквартирного дома указана вся необходимая информация. Кроме того, администрация отмечает, что в жалобе заявителя не указаны конкретные адреса объектов, в которых отсутствует какая – либо информация.

3. Относительно требований организатора конкурса о предоставлении выписки из Единого государственного реестра юридических лиц с ограниченным сроком ее выдачи, администрация отмечает, что в конкурсную документацию будут внесены изменения, касающиеся такого требования, и считает данный довод обоснованным.

Изучив представленные документы и материалы, выслушав мнение сторон, Комиссия установила следующее.

Открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами проводился в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Извещение о проведении 07 мая 2018 года открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами № 040418/8466285/01 размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 06.04.2018.

- конкурса – право заключения договора управления многоквартирными домами по лотам № 1-35.

Дата начала срока подачи заявок: 04.04.2018.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 07.05.2018 в 10.00 по мск.

Дата окончания рассмотрения заявок: не позднее 07.05.2018 в 10.00 по мск.

По факту неполного отражения в перечнях объема и периодичности обязательных и дополнительных работ и услуг в отношении объектов, являющихся предметом конкурса (приложение № 3 к конкурсной документации) Комиссия установила следующее.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил 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. N 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

В перечне и составе обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение № 3 к конкурсной документации) отсутствуют требования к объему каждой из таких работ.

По смыслу пункта 41 Правил, дополнительный перечень работ является дополнением к обязательному перечню и разрабатывается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, что не предполагает дублирование перечня обязательных работ.

Правила не устанавливают каких – либо обязательных характеристик по дополнительным видам работ, а стоимость работ не обусловлена площадью (объемом) дополнительных видов работ, в связи с чем, данный довод является необоснованным. Данная позиция подтверждается судебной практикой (Определение ВС РФ от 28.02.2018 по делу № 308-ЭС17-23610).

В перечне обязательных услуг и работ (приложение № 3 к конкурсной документации) установлена периодичность выполнения работ и оказания услуг.

Критерий «по мере необходимости» установлен в отношении тех работ и услуг, по которым невозможно определить конкретный промежуток времени/срока, либо количества раз выполнения указанных работ и услуг.

В нарушение требований подпункта 4.1 пункта 41 Правил, в перечне дополнительных услуг и работ периодичность выполнения таких работ не указана. По факту отсутствия перечня обязательных и дополнительных работ и услуг по каждому объекту конкурса, Комиссия сообщает следующее.

Перечень обязательных работ и услуг, согласно требованиям пункта 41 Правил, формируется в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290. В связи с этим, перечень обязательных работ может быть общим по отношению ко всем объектам конкурса.

Согласно актам о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющихся объектами открытого конкурса (приложения № 1 к конкурсной документации), дома отличаются по конструктивным и техническим параметрам.

Так как перечни дополнительных работ и услуг определяются исходя из особенностей многоквартирных домов, то и сами дополнительные работы и услуги не могут быть идентичны вследствие конструктивных различий.

При этом предложенный участником перечень дополнительных работ подлежит оценке Организатором торгов при принятии решения об определении победителя конкурса и не может допускать двусмысленных толкований.

Довод заявителя об отсутствии в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющихся объектами открытого конкурса (приложение № 1 к конкурсной документации) следующей информации: площадь жилых домов, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Комиссия считает необоснованным в силу того, что данные акты содержат всю необходимую информацию, установленную Приложением № 1 Правил. Кроме того, заявителем не указан конкретный акт, в котором данная информация отсутствует.

Довод Общества относительно предъявления к участникам конкурса требований, не предусмотренных пунктом 53 Правил, Комиссия признает обоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя, в том числе, выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица.

Согласно пункту 54 Правил, требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается.

В связи с этим, требование организатора конкурса о предоставлении выписки из

Единого государственного реестра юридических лиц с ограниченным сроком ее выдачи является незаконным.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с разъяснениями ФАС России от 23.04.2014 № АЦ/16109/14 «О направлении разъяснений по принятию решений антимонопольным органом по результатам рассмотрения жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов и порядка заключения договоров, в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признать обоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Рязанский сервисный центр ЖКХ» обоснованной, организатора конкурса – отдел ТЭК и ЖКХ администрации муниципального образования – Рыбновский муниципальный район Рязанской области (пл. Ленина, д. 9, г. Рыбное, Рязанская область, 391110, ИНН 6213004280 ОГРН 1036216001271) нарушившим подпункт 4 пункта 41, подпункт 4.1 пункта 41, пункт 53, пункт 54 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

2. Выдать предписание организатору конкурса о совершении действий, направленных на устранение нарушений процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>

**ПРЕДПИСАНИЕ**

## **о совершении действий, направленных на устранение нарушений процедуры торгов и порядка заключения договоров № 248-07-1/2018**

08 мая 2018 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: <...>, руководствуясь статьей 23, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 08 мая 2018 года по делу № 248-07-1/2018 о нарушении организатором конкурса – отдел ТЭК и ЖКХ администрации муниципального образования – Рыбновский муниципальный район Рязанской области (пл. Ленина, д. 9, г. Рыбное, Рязанская область, 391110, ИНН 6213004280 ОГРН 1036216001271) подпункта 4 пункта 41, подпункта 4.1 пункта 41, пункта 53, пункта 54 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила)

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Организатору конкурса – отдел ТЭК и ЖКХ администрации муниципального образования – Рыбновский муниципальный район Рязанской области (пл. Ленина, д. 9, г. Рыбное, Рязанская область, 391110, ИНН 6213004280 ОГРН 1036216001271) в срок **до 30 мая 2018 года** прекратить нарушение подпункта 4 пункта 41, подпункта 4.1 пункта 41, пункта 53, пункта 54 Правил, выразившееся в неполном отражении объема выполнения работ и услуг в перечне обязательных работ и услуг, не отражении периодичности выполнения работ и услуг в перечне дополнительных работ и услуг, установлении требований о предоставлении выписки из Единого государственного реестра юридических лиц с ограниченным сроком ее выдачи, а именно:

1. Отменить все протоколы, составленные в ходе проведения открытого конкурса (по извещению № 040418/8466285/01).
2. Разместить информацию об отмене вышеуказанных протоколов на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети Интернет.
3. Внести изменения в конкурсную документацию для проведения 07.05.2018 открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, с учетом требований, содержащихся в решении Рязанского УФАС России от 08 мая 2018 года по делу № 248-07-1/2018.
3. О выполнении настоящего предписания сообщить в Рязанское УФАС России в срок **до 06 июня 2018 года**, с приложением подтверждающих документов (копия конкурсной документации и т.п.).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью

документов.

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

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 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.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>