

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «08» ноября 2023 года

В полном объеме решение изготовлено «20» ноября 2023 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела № 074/01/16-665/2023 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя	<...> -	руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии		
Членов	<...> -	начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
	<...>. -	главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело по признакам нарушения Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Чебаркульского городского округа (ул. Ленина, 15, г. Чебаркуль, Челябинская обл., 456440) (далее - Управление), Администрацией Чебаркульского городского округа (ул. Ленина, 13а, г. Чебаркуль, Челябинская обл., 456440) (далее - Администрация), ООО «Сфера ЖКС» (ул. Крупской, д. 17, пом. 2, г. Чебаркуль, Челябинская обл., 456441) пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), в присутствии:

- начальника Управления <...>.;

- представителя Управления на основании доверенности от 03.05.2023 № 23 <...>.,

### УСТАНОВИЛА:

Комиссией Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрены жалобы ООО «УК КурортСтройСервис», физического лица на действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными

домами Чебаркульского городского округа: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. № 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 36-А, 37, 38, 40, 40-А, 51, 52 (Лот № 1); г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. № 15, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56 (Лот № 2) (далее — Многоквартирные дома) извещение № 22000032650000000001 (далее – Конкурс, торги).

По результатам рассмотрения указанных жалоб комиссией принято решение о прекращении их рассмотрения по существу, а также о передаче соответствующему структурному подразделению Челябинского УФАС России материалов для рассмотрения вопроса о наличии (отсутствии) в рассматриваемых действиях Управления и ООО «Сфера ЖКС» признаков нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

По результатам рассмотрения материалов по жалобам ООО «УК КурортСтройСервис» и физического лица приказом Челябинского УФАС России № 24/23 от 16.03.2023 возбуждено дело № 074/01/16-665/2023 о нарушении Управлением, Администрацией и ООО «Сфера ЖКС» пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

При рассмотрении настоящего дела Комиссией установлены признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции в действиях Управления при организации и проведении Конкурса согласно Определению об отложении рассмотрения дела № 074/01/16-665/2023 о нарушении антимонопольного законодательства от 26.09.2023.

*В ходе рассмотрения дела № 074/01/16-665/2023 Администрацией представлены письменные пояснения (исх. № 1793 от 27.04.2023, № 2340 от 01.06.2023, № 2916 от 03.07.2023, № 4665 от 09.10.2023), на заседании Комиссии пояснено следующее.*

В адрес Администрации 01.08.2022 поступило заявление о включении в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая компания (далее — перечень организаций) от ООО «Сфера ЖКС».

Распоряжением Администрации № 367/1-р от 04.08.2022 ООО «Сфера-ЖКС» включено в перечень организаций.

На основании Распоряжения Администрации от 19.08.2022 № 390-р ООО «Сфера ЖКС» назначено временной управляющей организацией для управления Многоквартирными домами.

Лицензия выдана ООО «Сфера-ЖКС» 27.07.2022. Данная организация назначена с целью управления многоквартирными домами на период подготовки к отопительному сезону, в дальнейшем проведены торги.

Распоряжением Администрации от 30.03.2022 № 150-р «О назначении временной организацией для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещения не выбран способ управления» ООО «НикоСС» назначено временной управляющей организацией в отношении 4 многоквартирных домов. Распоряжением Администрации от 29.04.2022 № 210-р внесены изменения в

распоряжение Администрации от 30.03.2022 № 150-р, приложение № 1 изложено в новой редакции, а именно во временное управление ООО «НикоСС» добавлен 1 многоквартирный дом. Таким образом, во временном управлении ООО «НикоСС» на 19.08.2022 находилось 5 многоквартирных домов.

Распоряжением Администрации от 06.05.2022 № 217-р «О назначении временной организацией для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещения не выбран способ управления» ООО «КурортСтройСервис» назначено временной управляющей организацией в отношении 7 многоквартирных домов. Таким образом, во временном управлении ООО «КурортСтройСервис» на 19.08.2022 находилось 7 многоквартирных домов.

На основании вышеизложенного, нормы Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 (далее - Правила № 1616), Администрацией не нарушены.

*В ходе рассмотрения дела № 074/01/16-665/2023 Управлением представлены письменные пояснения (исх. № 682 от 27.04.2023, № 842 от 13.06.2023, № 1475 от 06.10.2023), на заседании Комиссии пояснено следующее.*

Пункт 21 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), не указывает на обязательное указание фамилии, имени, отчества состава конкурсной комиссии, в связи с чем Постановлением Администрации от 29.11.2022 № 855 утвержден состав Конкурсной комиссии с указанием должностей членов Конкурсной комиссии.

Утвержденная организатором конкурса инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе размещена в Конкурсной документации, раздел I, пункт 7.

Управление многоквартирными домами в период с 17.01.2019 по 14.09.2019 осуществлялось управляющей организацией ООО «НикоСС», расположенной по адресу: г. Чебаркуль, ул. Крупской, д. 17, ИНН 7420012227. Управляющая организация ООО «НикоСС» назначена распоряжением Администрации от 20.02.2019 № 74-р в качестве временно управляющей организации для управления многоквартирными домами ул. Каширина г. Чебаркуля, согласно подаче заявления ООО «НикоСС» от 23.01.2019.

Распоряжением Администрации № 240-р от 23.05.2019 принято решение провести открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами ул. Каширина в г. Чебаркуль.

Согласно протоколам вскрытия конвертов с заявками от 02.07.2019, рассмотрения заявок на участие от 04.07.2019, а также конкурса по отбору управляющей организации от 09.07.2019 на момент проведения конкурса единственным

участником конкурса признан претендент ООО «НикоСС», он же признан победителем конкурса по лотам № 1 и № 2.

Победителем конкурса ООО «НикоСС» 10.07.2019 представлены проекты договоров управления многоквартирными домами по лотам № 1 и № 2.

ООО УК «Справедливое ЖКХ» не допущено к участию в Конкурсе по причине несоответствия требованиям, указанным в подпункте 7 пункта 15 Правил: отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

Копии документов, на основании которых ООО УК «Справедливое ЖКХ» отказано в допуске на участие в Конкурсе, ранее предоставлены в Челябинское УФАС России 13.02.2023. Акты сверки взаиморасчетов с ресурсоснабжающими организациями представлены ООО УК «Справедливое ЖКХ» в составе заявки на участие в конкурсе.

Более того, Правилами не предусмотрена обязанность организатора конкурса запрашивать акты сверки взаимных расчетов у ресурсоснабжающих организаций, если претендент на участие в конкурсе самостоятельно предоставил указанные документы.

При отсутствии актов сверки организатор конкурса вправе самостоятельно сделать запрос в ресурсоснабжающие организации на наличие либо отсутствие задолженности.

Поскольку ООО УК «Справедливое ЖКХ» предоставило вышеуказанные документы, организатором конкурса дополнительно не запрашивались акты сверки взаимных расчетов у ресурсоснабжающих организаций.

Проверка документов осуществлялась в момент рассмотрения заявок на участие в конкурсе и проведения конкурса в соответствии с документами, представленными в заявке ООО УК «Справедливое ЖКХ» на участие в конкурсе.

Расчет размера обеспечения исполнения обязательств по договорам управления произведен с ошибкой.

Поскольку арифметическая ошибка о неправильно рассчитанном размере обеспечения обязательств по договорам управления выявлена позднее установленного срока внесения изменений в Конкурсную документацию, внести изменения не представлялось возможным.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ).

Право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами (извещение 22000032650000000001) размещено на указанном сайте:

Лот № 1: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000032650000000001\\_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000032650000000001_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Лот № 2: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000032650000000001\\_2/\(lotInfo:info\)?](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000032650000000001_2/(lotInfo:info)?)

fromRec=false.

Таким образом, требование, предусмотренное пунктом 32 Правил, исполнено в полном объеме.

При заполнении поисковой строки «Все категории» на главной странице сайта ГИС Торги (torgi.gov.ru), например: «г. Чебаркуль многоквартирный дом» первой выпадает ссылка на 2 лота проведенного Конкурса.

Таким образом, с учетом возможностей новой версии ГИС Торги каких-либо трудностей с поиском извещения о проведении Конкурса не имелось.

Кроме того, основанием для проведения Конкурса являлось Постановление Администрации № 855 от 21.11.2022 «О проведении конкурса по отбору управляющей организаций для управления многоквартирными домами на территории Чебаркульского городского округа и утверждении конкурсной комиссии», которое, помимо его размещения на ГИС Торги, публично размещено на сайте Администрации по ссылке <https://chebarcul.ru/administration/local-acts/local-acts-15647.html>.

Порядок размещения сведений о проведении Конкурса не нарушен, соответствующая информация о проведении Конкурса организатором конкурса размещена на официальном сайте и доступна для ознакомления всеми заинтересованными лицами, что подтверждается поданными заявками на участие в конкурсе.

В адрес председателя Собрания депутатов Чебаркульского городского округа направлен устный запрос для делегирования двух депутатов в состав конкурсной комиссии. Председателем Собрания депутатов Чебаркульского городского округа направлены <...> и <...>. Проверка делегированных депутатов осуществлялась на конфликт интересов Управлением по представленной выписке из ЕГРЮЛ, где <...>. не числится.

Сведений о том, что <...>. является заинтересованным лицом, не имеется, в выписке из ЕГРЮЛ не числится в ООО «Сфера ЖКС».

Во исполнение пункта 23 Правил в состав Конкурсной комиссии включен <...>., не являющийся заинтересованным лицом ООО «Сфера ЖКС», что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ и никаким образом не мог повлиять на решение конкурсной комиссии.

Отсутствие указанных сведений, предусмотренных подпунктами 3, 4, 5, 6 пункта 38 Правил, в Конкурсной документации нельзя считать нарушениями Правил, так как данные требования не являются обязательными, сведения о степени износа общего имущества собственников многоквартирных домов не могут быть указаны в конкурсной документации в случае их отсутствия. Данная обязанность в силу пункта 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила № 491),

Стандартов управления (подпункт «а» пункта 4, пункт 21) возложена на организацию, оказывающую услуги по содержанию и обслуживанию многоквартирных домов.

Отсутствие данных сведений не могло повлиять на определение победителя Конкурса, поскольку все участники Конкурса располагали одинаковыми сведениями об объекте Конкурса.

ООО «Сфера ЖКС» в установленный пунктом 90 Правил срок представило в адрес организатора конкурса подписанный им проект договора, а также обеспечение исполнения обязательств в виде страхования ответственности управляющей организации, на основании чего не может считаться уклонившимся от заключения договора.

*В ходе рассмотрения дела № 074/01/16-665/2023 ООО «Сфера ЖКС» представлены письменные пояснения (исх. № 189 от 27.04.2023), на заседании Комиссии пояснено следующее.*

Сведения о технических характеристиках многоквартирных домов размещены в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) (адрес в интернете: <https://dom.gosuslugi.ru/>).

Также сведения о многоквартирных домах, в том числе о годе постройки, имеются на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>), информацию можно найти по адресу и/или кадастровому номеру многоквартирного дома, как объекта капитального строительства.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах установлен следующими основными нормативными актами:

- ЖК РФ;
- Правилами № 491;
- Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290;
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

Представление о фактическом состоянии многоквартирных домов можно также сделать по результатам визуального осмотра.

Необходимо учесть, что согласно правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 № 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются

предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском.

Данной правовой позицией руководствуются суды и ГЖИ Челябинской области. Таким образом, отсутствие в договоре управления многоквартирными домами тех или иных работ или услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, не влечет возможность их невыполнения со стороны управляющей организации.

В связи с наличием у ООО «Сфера ЖКС» работников (персонала), имеющих опыт по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, ООО «Сфера ЖКС» могло предвидеть объем выполняемых работ и оказываемых услуг, необходимых на каждом многоквартирном доме.

Между ООО «НикоСС» и ООО «Сфера ЖКС» 21.09.2022 составлен акт приема-передачи документации на многоквартирные дома по ул. Каширина. Таким образом, техническая документация на многоквартирные дома в настоящее время находится в ООО «Сфера ЖКС».

Каких-либо существенных нарушений действующего законодательства, в том числе установленных процедуры и порядка организации и проведения торгов, а также неправомерных действий ООО «Сфера ЖКС» не допускало.

ООО «Сфера ЖКС» направило организатору торгов 18.01.2023 (исх. № 18 и № 19) подлинники - оригиналы Страховых полисов (договоров) страхования гражданской ответственности от 13.01.2023.

Между ООО «Сфера ЖКС» и СПАО «Ингосстрах» 07.04.2023 подписано предварительное соглашение о намерениях перезаключить договоры страхования сроком на 3 года. Нотариально заверенные копии указанных Страховых полисов (договоров) страхования от 13.01.2023 (2 штуки), Предварительного соглашения о намерениях от 07.04.2023 дополнительно 25.04.2023 направлены организатору конкурса.

*В ходе рассмотрения дела № 074/01/16-665/2023 ООО «УК КурортСтройСервис» представлены письменные пояснения (исх. № б/н от 18.05.2023).*

Распоряжением Администрации № 212-р от 04.05.2022 ООО «УК КурортСтройСервис» включено в перечень организаций.

Кроме того, ранее ООО «УК КурортСтройСервис» назначено временной

организацией для управления рядом многоквартирных домов на основании распоряжения Администрации № 217-р от 06.05.2022.

*В ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией установлено следующее.*

Постановлением Администрации от 29.11.2022 № 855 «О проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Чебаркульского городского округа и утверждении конкурсной комиссии» принято решение:

- провести Конкурс;
- утвердить конкурсную комиссию;
- утвердить извещение о проведении Конкурса;
- Управлению разместить извещение о проведении Конкурса в информационно-коммуникационной сети Интернет по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), уведомить не позднее, чем за 25 дней до даты начала процедур вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе всех собственников нанимателей помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса, о дате проведения конкурса, путем размещения сообщения на досках объявлений подъездов домов.

Управлением 30.11.2022 утверждена Конкурсная документация и в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении Конкурса.

Из Конкурсной документации следует, что организатором конкурса является Управление.

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

1. Согласно пункту 4 Правил 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. Информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией 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) (далее - официальный сайт) (пункт 32 Правил).

Информация о проведении конкурса, размещенная на официальном сайте, должна быть доступна для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы (пункт 35 Правил).

Согласно «Руководству пользователя. Формирование и размещение сведений о проведении торгов», размещенному на официальном сайте, (пункт 2.1.3.25.1.2. Конкурсный отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом) для создания извещения о проведении конкурса не в электронной форме по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом необходимо в поле «Вид торгов» выбрать из выпадающего списка значение «ЖКХ», затем в поле «Форма проведения» выбрать «Конкурс».

Ответственным специалистом Челябинского УФАС России осуществлены действия для поиска Конкурса в соответствующем разделе официального сайта (ЖКХ) с использованием стандартных инструментов сайта путем набора в соответствующей графе поиска торгов слов «Чебаркуль» и «Каширина». По результатам поиска обнаружено лотов: 2 и 5 соответственно. Однако ни один из обнаруженных лотов не относится к Конкурсу.

При поиске Конкурса на официальном сайте без указания категории торгов по номеру извещения установлено, что сведения о рассматриваемом конкурсе размещены в разделе Недвижимость – Жилые помещения.

Таким образом, поиск извещения на официальном сайте без информации о номере извещения трудноосуществим и, исходя из заполненных организатором торгов граф при размещении извещения на официальном сайте, возможен только последовательным перебором всех размещенных на официальном сайте извещений без разделения по категориям.

При таких условиях оснований полагать, что организатором торгов соблюдены принципы доступности информации о проведении Конкурса и обеспечения открытости его проведения не имеется. Следовательно, организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 4, пункта 35 Правил.

2. Пунктом 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе:

- характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (подпункт 3);

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги) (подпункт 4);

- место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил (подпункт 8);

- место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе (подпункт 9);

- место, дата и время проведения конкурса (подпункт 10).

Документ  подпункт пункта 38 Правил	В извещении о проведении Конкурса, утвержденном Постановлением Администрации от 29.11.2022 № 855	В размещенном на официальном сайте торгов извещении о проведении Конкурса	В Конкурсной документации
Характеристика объекта Конкурса (подпункт 3)	размещена в Разделе IV Конкурсной документации	Многоквартирные дома	Раздел IV в Конкурсной документации отсутствует
Наименование работ и услуг по содержанию и ремонту (подпункт 4)	Наименования работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления МКД, размещены в Разделе V Конкурсной документации	Согласно конкурсной документации	Раздел V в Конкурсной документации отсутствует
срок подачи			по рабочим дням с 10.00 часов до 16.00 часов до даты окончания срока подачи заявок.  Дата начала подачи заявок: «30» 11 2022 г.  Окончание подачи заявок - непосредственно до начала процедуры

заявок (подпункт 8)	01.12.2022 09:00 - 29.12.2022 16:00		вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. В день окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, заявки подаются на заседании конкурсной комиссии непосредственно перед процедурой вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе
Дата и время вскрытия конвертов;	30.12.2022 14:00;		<b>«30» 12 2022 г</b> , в 10 часов 00 минут по местному времени
Дата и время рассмотрения заявок (подпункт 9)	30.12.2022 14:00		<b>«30» 12 2022 г</b> , в 10 часов 30 минут по местному времени
Дата и время проведения конкурса (подпункт 10)	30.12.2022 14:00		<b>«30» 12 2022 г</b> , в 10 часов 00 минут

Сведений о характеристиках объекта Конкурса, наименовании работ и услуг по содержанию и ремонту, извещение о проведении Конкурса, размещенное в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте, не содержит, что не соответствует подпунктам 3, 4 пункта 38 Правил.

Кроме того, Конкурсная документация указанных сведений также не содержит, тогда как в извещении указана ссылка на Конкурсную документацию.

3. Согласно пункту 82 Правил конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению № 8, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса.

Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения (пункт 84).

Согласно извещению о проведении Конкурса дата проведения Конкурса – 30.12.2022. При этом Управлением представлен протокол № б/н конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, подписанный и утвержденный 11.01.2023, что не соответствует пункту 82 Правил.

При этом размещен указанный протокол на официальном сайте 11.01.2023, что не соответствует пункту 84 Правил.

4. Пунктом 41 Правил установлены требования к содержанию Конкурсной документации.

4.1. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил Конкурсная документация должна содержать в том числе акт по форме согласно приложению № 1 (пункт 1).

Однако в Конкурсной документации указанный акт отсутствует.

4.2. Подпунктом 3 пункта 41 Правил предусмотрено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 51 Правил.

Согласно пункту 51 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В пункте 15.3. Конкурсной документации предусмотрено, что осмотр производится в соответствии с графиком проведения осмотров (приложение № 2 к конкурсной документации) и письменной заявкой, поданной организатору конкурса заинтересованным лицом или претендентом.

В приложении № 2 Конкурсной документации указано: «Осмотр проводится с 09:00 до 12:00 и 13:00 до 16:00 часов местного времени в рабочие дни по предварительной записи по тел/факс (835168) 2-02-98, тел. 2-44-98 или письменному запросу в адрес Организатора конкурса E-mail: chebgkx@mail.ru Контактное лицо: <...>».

Графиком проведения осмотра является строгое закрепление в конкурсной документации периодов времени, дат, в которые возможно проведение такого осмотра. Указанная в Конкурсной документации необходимость согласования с организатором торгов (предварительная запись, запрос) времени и сроков проведения осмотров свидетельствует об отсутствии в Конкурсной документации установленных графика, времени и дат проведения осмотра.

Указанный в Конкурсной документации «график» не позволяет определить место и период времени проведения осмотра в отношении каждого Многоквартирного дома.

Таким образом, указанный в Конкурсной документации график проведения осмотров объектов Конкурса не соответствует требованиям, указанным в пункте 51 Правил, поскольку не обеспечивает возможность осмотра Многоквартирных

домов заинтересованными лицами и претендентами, что является нарушением подпункта 3 пункта 41 Правил.

4.3. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация должна содержать перечень 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.

Конкурсная документация не содержит указанный перечень необходимых работ и услуг, что является нарушением подпункта 4 пункта 41 Правил.

4.4. Пунктом 15 Правил установлены требования к претендентам на участие в конкурсе, в том числе соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Подпунктом 7 пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя требования к участникам конкурса, установленные пунктом 15 Правил.

Правилами не определен перечень документов, которые представляются в составе заявки на участие в конкурсе в качестве подтверждения соответствия претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Соответственно, указанные требования в части представления соответствующих документов устанавливаются организатором торгов в конкурсной документации.

Согласно подпункту 2 пункта 53 Правил 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 настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 2 Правил предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса.

Федеральным законом 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» (далее – Закон № 255-ФЗ) внесены изменения в ЖК РФ.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 6 Закона № 255-ФЗ внесены изменения в

статью 162 ЖК РФ, пунктом 11 Закона 255-ФЗ ЖК РФ дополнен Разделом X. Указанные изменения, дополнения вступили в силу с 01.09.2014.

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В соответствии с частью 1 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Из приведенных положений законодательства следует, что соответствие претендента (в данном случае управляющей организации) требованиям, установленным федеральными законами к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, может подтверждаться лицензией, дающей право организации осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами и, соответственно, заключать договоры управления многоквартирными домами.

Отсутствие в Конкурсной документации указания на конкретные требования, которые предъявляются действующим законодательством в отношении лиц, выполняющих работы и оказывающих услуги по управлению многоквартирным домом, 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 подпункту 7 пункта 41 Правил, подпункту 2 пункта 53 Правил.

#### 4.5. Правилами предусмотрено:

- Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе форму заявки на участие в конкурсе согласно приложению № 4 и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению (подпункт 8 пункта 41);

- протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе составляется по форме согласно приложению № 6 (пункт 64), ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов и размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания (пункт 65);

- конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно приложению № 7, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Текст указанного протокола в день

окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией (пункт 70).

Приложения № 6-7 Правил предусматривают, в том числе заверение печатью протоколов, составленных в ходе проведения конкурса.

В информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении о проведении Конкурса размещены:

- 30.11.2022 извещение о проведении Конкурса, утвержденное Постановлением Администрации № 855 от 29.11.2022;
- 30.11.2022 Конкурсная документация, включающая инструкцию по заполнению формы заявки на участие в Конкурсе, без подписи должностного лица Управления, ее утвердившего;
- 30.12.2022 протокол вскрытия конвертов с заявками от 30.12.2022 без печати (Лоты № 1, 2);
- 30.12.2022 протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 30.12.2022 без печати (Лоты № 1, 2).

Таким образом, размещение Управлением в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении о проведении Конкурса Конкурсной документации с инструкцией по заполнению формы заявки на участие в Конкурсе без подписи должностного лица Управления, ее утвердившего, не соответствует пункту 41, в том числе подпункту 8 указанной нормы, протокола вскрытия конвертов с заявками от 30.12.2022 без печати не соответствует пункту 64 Правил, протокола рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 30.12.2022 без печати не соответствует пункту 70 Правил.

4.6. Подпунктом 16 пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ (далее - Проект договора).

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом

деятельность.

Частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно части 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;
- 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;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Конкурсная документация содержит, в том числе один документ с наименованием «договор управления многоквартирным домом», в котором отсутствуют сведения о многоквартирном доме, в отношении которого заключается такой договор (далее – «форма договора»).

Договор управления многоквартирным домом подлежит заключению на условиях, определяемых конкурсной документацией и по результатам проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Предусмотренные Правилами условия проведения конкурса являются обязательными, соответственно, существенными условиями заключаемого по результатам торгов договора управления многоквартирным домом, следовательно, указанные условия подлежат указанию в Проекте договора.

Конкурсная документация не содержит проектов договоров управления многоквартирным домом в отношении каждого Многоквартирного дома, содержащих сведения об этих Многоквартирных домах, о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме, составе общего имущества Многоквартирных домов, сведения о размере обеспечения

исполнения договора управления Многоквартирным домом, что не соответствует подпункту 16 пункта 41 Правил.

Следует отметить следующее.

Размещенная в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) «форма договора» содержит указание о перечне приложений к договору управления многоквартирным домом (пункт 9.9): Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах и содержит 6 приложений на \_\_\_\_\_ страницах:

№ 1 Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;

№ 2 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

№ 3 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

При этом приложения № 4, 5, 6 к проекту договора на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) отсутствуют. Приложения № 1, № 2 к Договору управления многоквартирным домом (приложение № 3 к Конкурсной документации) не заполнены, приложение № 3 не содержит перечень работ по текущему ремонту общего имущества. Кроме того, Правилами не предусмотрено выделение из всего перечня работ и услуг по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества в отдельный перечень работ по текущему ремонту общего имущества.

5. Правилами установлено:

- победитель конкурса 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 (пункт 90);

- в случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 90 Правил, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом (пункт 92). Конкурсной документацией предусмотрено:

- представление в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса победителем Конкурса обеспечения исполнения обязательств (пункт 13.1.1);

- в случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 14.1.1 Конкурсной документации, не представил организатору конкурса подписанный им

проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом (пункт 13.1.3).

Требования к обеспечению исполнения обязательств установлены пунктом 14 Конкурсной документации.

Согласно разделу 2 Конкурсной документации сумма обеспечения исполнения обязательств для лота предусмотрена в следующем размере:

- лот № 1 – 2 563 401, 54 руб.;

- лот № 2 – 2 640 366, 33 руб.

Протоколы Конкурса по лотам № 1, 2 датированы 11.01.2023 и размещены на официальном сайте в извещении о проведении Конкурса.

10-м рабочим днем с даты утверждения протоколов Конкурса является 25.01.2023. Управлением представлены копии полисов (договоров) страхования ответственности ООО «Сфера ЖКС» от 13.01.2023 на сумму 2 563 401,54 и 2 640 366, 33 руб., которые не соответствуют требованиям, установленным Правилами, Конкурсной документацией, в том числе не содержат условий о возмещении средств собственникам помещений в Многоквартирных домах и ресурсоснабжающим организациям, содержат ограничения страховых сумм, срок договора страхования не соответствует сроку договоров управления Многоквартирными домами и т.д.

Кроме того, на указанных копиях полисов (договоров) страхования ответственности отсутствуют отметки о нотариальном заверении.

Довод ООО «Сфера ЖКС» о том, что 18.01.2023 в адрес Администрации направлены подлинники — оригиналы страховых полисов (договоров) страхования гражданской ответственности от 13.01.2023 (2 штуки), не может быть принят Комиссией во внимание, поскольку представление организатору торгов оригиналов страховых полисов (договоров) страхования гражданской ответственности Правилами не предусмотрено.

Довод ООО «Сфера ЖКС» о том, что 07.04.2023 между ООО «Сфера ЖКС» и СПАО «Ингосстрах» подписано предварительное соглашение о намерениях перезаключить договоры страхования сроком на 3 года, не может быть принят Комиссией во внимание, поскольку срок договора страхования должен соответствовать сроку договоров управления Многоквартирными домами на момент представления страховых полисов (договоров) страхования гражданской ответственности организатору конкурса.

Таким образом, документов, подтверждающих представление ООО «Сфера ЖКС» обеспечения исполнения обязательств в соответствии с Конкурсной документацией по лотам № 1, 2, Управлением не представлено.

Документов, подтверждающих признание ООО «Сфера ЖКС» уклонившимся от заключения договоров управления Многоквартирными домами, Управлением не

представлено.

Таким образом, бездействие Управления ввиду непризнания ООО «Сфера ЖКС» уклонившимся от заключения договоров управления Многоквартирными домами является нарушением пункта 92 Правил.

Следует отметить, что Управлением размер обеспечения исполнения обязательств по договору управления Многоквартирными домами определен с ошибкой, что подтверждается письменными пояснениями Управления (исх. № 841 от 13.06.2023).

6. В соответствии с пунктом 21 Правил организатор конкурса не позднее чем за 5 рабочих дней до размещения извещения о проведении конкурса принимает решение о создании конкурсной комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии. Организатор конкурса может создать одну или несколько постоянно действующих комиссий, при этом срок полномочий комиссии не может превышать 2 года.

В состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. За 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса организатор конкурса направляет в представительный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования запрос о делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии. Указанный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения в состав конкурсной комиссии. В случае если в течение 15 дней после получения такого запроса представительный орган местного самоуправления делегировал депутатов в состав конкурсной комиссии, организатор конкурса включает указанных лиц в состав конкурсной комиссии (пункт 22 Правил).

При этом членами конкурсной комиссии не могут быть физические лица, лично заинтересованные в результатах конкурса (в том числе лица, являющиеся претендентами, участниками конкурса или состоящие в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, а также родственники претендента (участника конкурса) - физического лица (физических лиц), состоящего в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, либо физические лица, на которых способны оказывать влияние претенденты, участники конкурса (в том числе лица, являющиеся участниками (акционерами) указанных организаций, членами их органов управления, кредиторами участников конкурса). В случае выявления таких лиц организатор конкурса обязан незамедлительно исключить их из состава конкурсной комиссии и назначить иных лиц в соответствии с настоящими Правилами (пункт 23 Правил).

В рамках рассмотрения настоящего дела Челябинским УФАС России направлен запрос в Собрание депутатов Чебаркульского городского округа (исх. № АК/5953/23 от 12.05.2023) о направлении сведений о направлении Администрацией или Управлением в Собрание депутатов Чебаркульского городского округа запроса о делегировании депутатов в состав Конкурсной комиссии при организации и проведении Конкурса.

Из представленного в адрес Челябинского УФАС России ответа Собрания депутатов Чебаркульского городского округа (исх. № 264 от 07.06.2023) следует, что в адрес Собрания депутатов Чебаркульского городского округа письменные обращения от Администрации и Управления с предложением о делегировании депутатов в состав Конкурсной комиссии не поступали.

Заместителем главы Чебаркульского городского округа по городскому хозяйству 30.12.2022 извещен председатель Собрания депутатов Чебаркульского городского округа о предстоящем Конкурсе 30.12.2022 с предложением направить для участия двух депутатов. На что председателем в экстренном порядке приглашены депутаты, избранные в военном городке по улице Каширина в городе Чебаркуле: <...>., <...>.

Следовательно, Собрание депутатов Чебаркульского городского округа делегировало депутатов только 30.12.2022 — в день проведения Конкурса и по запросу должностного лица Администрации, что не соответствует пункту 22 Правил.

Довод Управления о том, что проверка членов Конкурсной комиссии на личную заинтересованность в результатах Конкурса проводилась только на основании выписки из ЕГРЮЛ участника Конкурса, не может быть принят Комиссией во внимание, поскольку выписка из ЕГРЮЛ не может содержать всех данных о лицах, которые могут иметь личную заинтересованность в результатах торгов; пункт 23 Правил также не ограничивает организатора торгов в проведении указанной проверки исключительно на основании выписки ЕГРЮЛ.

Следует отметить, что Конкурсная комиссия утверждена Постановлением Администрации от 29.11.2022 № 855 и без указания ее персонального состава, тогда как организатором торгов является Управление и именно на Управление Правилами возложена обязанность по созданию Конкурсной комиссии, а также по проверке членов комиссии на личную заинтересованность в результатах Конкурса.

Таким образом, Управлением при организации и проведении торгов в части создания Конкурсной комиссии и проверки ее персонального состава не соблюдены положения пунктов 21-23 Правил.

Таким образом, Управлением проведен Конкурс с нарушением Правил.

Кроме того, Комиссией установлено, что Управлением в 2018 году проведен аналогичный конкурс по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами. Победителем признано ООО «Никосс».

Челябинским УФАС России 14.01.2019 на основании поступивших жалоб принято решение о наличии нарушений порядка организации и проведения указанного конкурса, ввиду чего выдано предписание об аннулировании конкурса.

При этом нарушения, совершенные Управлением при организации и проведении конкурса в 2018 году, аналогичны нарушениям, установленным антимонопольным органом при рассмотрении материалов жалоб, поступивших в антимонопольный орган в 2023 году.

В 2019 году Управлением повторно проведены торги по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами (извещение № 280519/6823345/01), на основании которых заключен договор управления Многоквартирными домами с ООО «НикоСС».

При возбуждении настоящего дела у антимонопольного органа имелись сведения о том, что срок указанного договора – с 01.05.2019 по 13.09.2022.

При этом ООО «Сфера ЖКС» в адрес Администрации 01.08.2022 направлено заявление о включении в перечень организаций для управления многоквартирным домом (исх. № 7 от 01.08.2022), а также заявление об определении управляющей организации по управлению Многоквартирными домами (исх. №8 от 01.08.2022).

Распоряжением Администрации от 04.08.2022 № 367/1-р ООО «Сфера ЖКС» включено в перечень организаций. Распоряжением Администрации от 19.08.2022 № 390/1-р ООО «Сфера ЖКС» назначено временной управляющей организацией для управления Многоквартирными домами. Следовательно, указанное Распоряжение Администрации от 19.08.2022 № 390/1-р принято в период действия договора управления, заключенного с ООО «Никосс» в 2019 году.

Однако, из информации, содержащейся на сайте ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru/>) (Сведения по домам, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО «НикоСС»), следует, что договор управления Многоквартирными домами по результатам проведения торгов (извещение № 280519/6823345/01) заключен ООО «НикоСС» до 09.07.2022. Следовательно, на момент принятия Администрацией Распоряжения от 19.08.2022 № 390/1-р о назначении ООО «Сфера ЖКС» временной управляющей организацией для управления Многоквартирными домами срок договора управления Многоквартирными домами с ООО «НикоСС» истек.

Согласно пункту 17 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года.

В соответствии с пунктом 5 Правил № 1616 в качестве управляющей организации решением об определении управляющей организации может быть определена управляющая организация, имеющая лицензию на осуществление

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и включенная в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (далее - Перечень организаций).

Перечень организаций формируется уполномоченным органом и размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

В перечень организаций включаются управляющие организации, представившие в уполномоченный орган заявление о включении в перечень организаций, и (или) управляющие организации, признанные участниками открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории соответствующего муниципального образования, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, предусмотренным Правилами, одним из условий участия в котором является согласие управляющей организации на включение в перечень организаций, представляемое в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Управляющие организации включаются в перечень организаций в соответствии с датой подачи управляющими организациями заявлений о включении их в перечень организаций или датой составления протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе (в хронологическом порядке) (пункт 6 Правил № 1616).

При определении управляющей организации уполномоченный орган выбирает из перечня организаций управляющую организацию, осуществляющую управление на основании решения об определении управляющей организации меньшим количеством многоквартирных домов относительно других управляющих организаций, включенных в перечень организаций.

Если 2 и более управляющие организации управляют на основании решения об определении управляющей организации равным количеством многоквартирных домов, уполномоченный орган определяет для управления многоквартирным домом управляющую организацию в соответствии с очередностью расположения в перечне организаций (пункт 8 Правил № 1616).

Таким образом, действующим законодательством установлено право органа местного самоуправления определить временную управляющую организацию, включенную в перечень организаций, для управления многоквартирного дома в случае, если такая управляющая организация не выбрана, но на срок не более одного года.

Так, Распоряжением Администрации от 04.08.2022 № 367/1-р ООО «Сфера ЖКС» включено в перечень организаций на основании соответствующего заявления.

Распоряжением Администрации от 19.08.2022 № 390-р ООО «Сфера ЖКС» назначено временной управляющей организацией в отношении Многоквартирных домов в соответствии с пунктом 8 Правил № 1616.

Таким образом, ООО «Сфера ЖКС» осуществляло управление Многоквартирными

домами на основании Распоряжения Администрации от 19.08.2022 № 390-р, в соответствии с пунктами 1, 5, 6 Правил № 1616.

Следует отметить, что осуществление управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено ЖК РФ (пункт 4 Правил № 1616).

В связи с чем Администрацией путем принятия Постановления от 29.11.2022 № 855 принято решение о проведении Конкурса.

При рассмотрении дела Комиссией не получены документы и сведения, свидетельствующие о заключении ООО «Сфера ЖКС» соглашения или об осуществлении им согласованных действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, при рассмотрении дела № 074/01/16-665/2023 о нарушении антимонопольного законодательства Комиссией не выявлено фактов, свидетельствующих о наличии в действиях Администрации и ООО «Сфера ЖКС» признаков нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

В связи с указанным участие Администрации и ООО «Сфера ЖКС» в качестве ответчиков в рассмотрении дела № 074/01/16-665/2023 о нарушении антимонопольного законодательства прекращено (Определение о прекращении участия ответчиков по делу № 074/01/16-665/2023 о нарушении антимонопольного законодательства от 10.10.2023).

На основании изложенного, с учетом смысла положений пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, действия Управления при организации и проведении торгов, которые привели к созданию преимущественных условий участия в торгах ООО «Сфера ЖКС», не могут быть рассмотрены антимонопольным органом на предмет нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к ограничению или устранению конкуренции, в том числе: создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации.

Статьей 17 Закона о защите конкуренции установлены антимонопольные требования к торгам, запросам котировок цен на товары, запросам предложений.

Анализ положений статьи 17 Закона о защите конкуренции свидетельствует о том, что запреты, предусмотренные пунктом 1 части 1 (в части запрета на координацию деятельности участников), пунктами 2 - 4 части 1, а также частями 2 и 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции, являются безусловными запретами.

Следовательно, правонарушение, выразившееся в нарушении данных запретов, носит формальный характер и не требует оценки последствий для конкуренции в связи с таким нарушением, доказывания наступления фактических или возможных негативных последствий от совершения таких действий в виде недопущения,

ограничения, устранения конкуренции.

При рассмотрении настоящего дела установлено, что при организации и проведении Конкурса:

- извещение о проведении Конкурса размещено не в соответствующем разделе официального сайта, что усложняет поиск Конкурса потенциальными участниками торгов, что не соответствует подпункту 4 пункта 4, пункту 35 Правил;
- извещение, размещенное на официальном сайте торгов, не содержит сведений о каких-либо характеристиках Многоквартирных домов, перечни работ и услуг по содержанию и ремонту имущества, что не соответствует подпунктам 3 и 4 пункта 38 Правил;
- в Конкурсной документации отсутствуют акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам, перечень необходимых работ и услуг, указания на конкретные требования в отношении лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, а также сведения о документе, который необходимо представить в связи с установлением указанных требований, проекты договоров управления в отношении каждого Многоквартирного дома, что не соответствует подпунктам 1, 4, 7, 16 пункта 41, подпункту 2 пункта 53 Правил;
- график проведения осмотров объектов Конкурса, содержащийся в Конкурсной документации, не соответствует требованиям, указанным в пункте 51 Правил, что не соответствует подпункту 3 пункта 41 Правил;
- непризнание Управлением ООО «Сфера ЖКС» уклонившимся от заключения договоров управления Многоквартирными домами не соответствует пункту 92 Правил.

Так, отсутствие в извещении о проведении Конкурса, размещенном на официальном сайте, и в Конкурсной документации сведений о каких-либо характеристиках Многоквартирных домов, перечнях работ и услуг по ремонту и содержанию имущества, необходимых потенциальному участнику торгов, чтобы оценить свои технические, финансовые возможности по осуществлению управления Многоквартирными домами, могло привести к отказу потенциальных участников торгов от участия в данных торгах.

Указанное может свидетельствовать о том, что ООО «Сфера ЖКС» при подаче заявки на участие в Конкурсе располагало или могло располагать указанными сведениями, ввиду того, что до проведения Конкурса было определено временной управляющей организацией в отношении Многоквартирных домов, с учетом того, что Распоряжение Администрации от 19.08.2022 № 390-р содержало перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах.

Учитывая, что рынок по управлению многоквартирными домами имеет определенную специфику, обладание информацией о характеристиках Многоквартирных домов, их состоянии предоставляет ООО «Сфера ЖКС» неоспоримые преимущества перед хозяйствующими субъектами, не владеющими этими данными.

При этом Управлением совершены действия, способствовавшие

преимущественному осуществлению предпринимательской деятельности именно ООО «Сфера ЖКС» ввиду организации и проведения Конкурса с нарушениями норм действующего законодательства.

При организации и проведении торгов, при утверждении Конкурсной документации, размещении извещения о проведении Конкурса на официальном сайте Управление должно было исследовать вопрос о соответствии Конкурсной документации требованиям действующего законодательства, должно было принять все возможные меры по недопущению нарушения, в том числе могло высказать возражения, отказаться от проведения торгов, внести изменения в Конкурсную документацию, разместить извещение о проведении торгов в соответствующем разделе официального сайта, с указанием всех необходимых сведений и т.д.

В материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства документов и сведений, подтверждающих, что Управлением были приняты возможные меры по недопущению нарушения, не представлено.

Таким образом, действия Управления при организации и проведении торгов, в том числе по утверждению Конкурсной документации, не соответствуют пункту 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

При рассмотрении настоящего дела антимонопольным органом проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения, в порядке, предусмотренном частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции и Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния 2023-16213 23 конкуренции на товарном рынке».

Предмет торгов: право управления Многоквартирными домами.

Временной интервал исследования определен периодом с 30.11.2022 по 10.01.2026.

Частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции установлено, что перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Челябинским УФАС России принято заключение об обстоятельствах дела № 074/01/16-665/2023 от 10.10.2023, в связи с чем предложено лицам, участвующим в деле, в соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции представить в Челябинское УФАС России пояснения, доказательства и доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела № 074/01/16-665/2023 о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

В адрес Челябинского УФАС России 01.11.2023 от ООО «Сфера ЖКС» поступили письменные пояснения по обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела № 074/01/16-665/2023 от 10.10.2023 (вх. № 14586-ЭП/23 от 01.11.2023).

Однако данные пояснения не могут быть приняты Комиссией во внимание по

обстоятельствам, изложенным в настоящем решении.

Таким образом, действия Управления при организации и проведении торгов, в том числе по утверждению Конкурсной документации, являются нарушением пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, поскольку привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке осуществления деятельности по управлению недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе на территории Чебаркульского городского округа, а именно к созданию участнику торгов — ООО «Сфера ЖКС» преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации.

Ввиду того, что договоры управления Многоквартирными домами на дату вынесения настоящего решения заключены, оснований, для выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 — 3 статьи 41, пункта 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

## **РЕШИЛА:**

1. Прекратить рассмотрение дела № 074/01/16-665/2023 о нарушении антимонопольного законодательства в части нарушения Администрацией Чебаркульского городского округа, Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Чебаркульского городского округа и ООО «Сфера ЖКС» пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.
2. Признать нарушением пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия Управления при организации и проведении торгов, в том числе по утверждению Конкурсной документации, которые привели (могли привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке осуществления деятельности по управлению недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе на территории Чебаркульского городского округа, а именно к созданию участнику торгов — ООО «Сфера ЖКС» преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации.
3. Предписание, предусмотренное пунктом 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Управлению не выдавать.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

5. Иные меры по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

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