

## РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «КУБ» (вх. № 015564)

«25» октября 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

### Заместитель Председателя Комиссии:

<...>., заместитель руководителя Управления;

### Члены комиссии:

<...>., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

в присутствии представителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми – <...>., представителей ООО «КУБ» -

<...>, (предъявлен паспорт), <...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу ООО «КУБ» (ИНН: 5903140865) (вх. № 015564) (далее – заявитель) на действия Департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Перми при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городе Перми (извещение №170519/4479302/01 на официальном сайте в сети Интернет: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее – официальный сайт) (далее – торги, закупка),

### УСТАНОВИЛА:

09.10.2019 г. в Пермское УФАС России поступила жалоба ООО «КУБ», доводы которой указывают на несоответствие Конкурсной Документации Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 в части:

-наличия в предметах лотов домов, которые снесены;

-расчета в некоторых домах, входящих в предметы лотов, оплаты централизованного отопления по тарифу ПСК, хотя их обслуживает другая теплоснабжающая организация;

-формирования лотов.

Заказчик с доводами жалобы согласен частично, представил письменные пояснения.

**Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.**

1. Согласно ч. 1 ст. 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 июля 2011 года N 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 ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее также – Правила).

Таким образом, в рассматриваемом случае проверке подлежат действия (бездействие) организатора торгов на соответствие Правилам.

Извещение о проведении конкурса с указанием размера обеспечения заявки на участие в конкурсе размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе (п. 37, пп. 11 п. 38 Правил).

Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе (п. 50 Правил).

Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку. Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги (п. 55 Правил).

На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе, в т.ч. по основанию не внесения 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, (пп. 6 п. 15, пп. 2 п. 18, п. 70 Правил).

Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил (п.п. 75, 76 Правил).

В случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 75 настоящих Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса (п. 81 Правил).

Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению N 8, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса (п. 82 Правил).

**2.** При проведении рассматриваемой закупки, Заказчик руководствовался Документацией по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Перми (Далее – Документация) и Извещением о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городе Перми (далее – Извещение).

Извещение о проведении закупки опубликовано на официальном сайте 27.09.2019

г., дата окончания приема заявок - 14.10.2019 г., дата подведение итогов - 21.10.2019 г.

**В части довода заявителя о наличии в предметах лотов домов, которые снесены, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.**

В соответствии с п. 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", "предмет конкурса" - право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса; "объект конкурса" - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, что также установлено пп. 2.3, 2.4 Конкурсной документации.

Подпунктами 3 и 6 п 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается 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, кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В приложении 10 Конкурсной Документации по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Перми указаны лоты с входящим в их состав имуществом.

Исходя из доводов заявителя жалобы, в составе лотов по спорным торгам отсутствуют некоторые дома, на право управления которыми проводится конкурс. В качестве подтверждения указанного довода Заявителем жалобы в материалы дела был представлен ответ Управления жилищных отношений администрации г. Перми на запрос о предоставлении информации о наличии (отсутствии) сноса жилых помещений, перечисленных в Приложении 10 Документации и являющихся предметом торгов. Согласно указанному ответу, дом, входящий в предмет Лота № 2, находящийся по адресу: г. Пермь, ул. Папанинцев, 4, расселен, последний житель выехал 08.10.2019 г., в настоящий момент многоквартирный дом сносится силами ПМУП «Полигон».

Также Управление жилищных отношений администрации г. Перми пояснило, что многоквартирный дом, входящий в состав Лота №2, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Углеуральская, 4, а также дом, входящий в состав Лота №4, находящийся по адресу: г. Пермь, ул. Ракитная, 3б, не расселены.

Таким образом, дом, входящий в состав Лота спорного конкурса, а равно объект конкурса отсутствует, либо в ближайшее время будет полностью снесен.

Представитель ответчика пояснил, что отследить все дома, являющихся предметами указанных торгов, находящихся в процессе расселения или сноса,

силами Департамента жилищно-коммунального хозяйства, не представляется возможным в силу их большого количества.

Исходя из изложенного, в действиях заказчика имеется нарушение пп. 3 п. 38 Правил, в связи с чем, указанный довод заявителя признается Комиссией Пермского УФАС **обоснованным**.

**В части довода заявителя о применении Департаментом неверных тарифов при расчете платы за коммунальные услуги, входящих в состав лотов, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.**

В соответствии с положениями Приложения 10 Конкурсной Документации и пп. 14 п. 42 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства № 75 от 06.02.2006, размер обеспечения исполнения обязательств по договору (страхование ответственности, банковская гарантия, залог депозита) и размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, формируется в зависимости от всех коммунальных платежей.

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

, где:

$O_{ог}$  - размер обеспечения исполнения обязательств;

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

$P_{ои}$  - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

$P_{ку}$  - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Организатор конкурса в редакции Приложения №10 от 27.06.2019 г. не указал тарифы, используемые при расчете размера ежемесячной платы за коммунальные услуги в домах, входящих в предмет лотов. На рассмотрении жалобы после отложения, а также в тексте уточненных пояснений, представитель ответчика пояснил, что при расчете всех показателей использовался тариф ПСК, за

исключением домов, находящихся в пределах территории, на которой в качестве теплоснабжающей организации выступают другие ресурсоснабжающие организации, однако, в материалах дела отсутствуют точные сведения по каждому из домов – объектов конкурса.

Однако, Комиссией Пермского УФАС при рассмотрении было установлено следующее.

Расчет итогового размера ежемесячной платы за коммунальные услуги многоквартирного дома по адресу: ул. Ямпольская, 14, рассчитанный по формуле  $288336,98 = 26326,76 + 90300,00 + 29635,89 + 142074,33$ , где:

288336,98 – итоговый размер ежемесячной платы за коммунальные услуги;

26326,76 – размер ежемесячной платы за ХВС;

90300,00 – размер ежемесячной платы за ГВС;

29635,89 - размер ежемесячной платы за водоотведение;

142074,33 - размер ежемесячной платы за отопление.

Расчет размер ежемесячной платы за отопление многоквартирного дома по адресу: ул. Ямпольская, 14 рассчитанный по формуле  $142\ 074,33 = 2\ 958,8 * 0,0245 * 1\ 959,9$ , где:

142 074,33 - размер ежемесячной платы за отопление;

2 958,8 - общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме;

0,0245 Гкал на 1 м<sup>2</sup> - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях многоквартирных (жилых) домов, расположенных на территории муниципальных образований Пермского края;

**1 959,9** рублей за Гкал - тариф на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Региональной службы по тарифам Пермского края от 20.12.2018 №360-т «О тарифах на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям общества с ограниченной ответственностью **«Пермская сетевая компания»** (Пермский городской округ, Пермский район)».

При этом Единой теплоснабжающей организацией, осуществляющей поставку тепловой энергии для нужд отопления потребителей в указанном многоквартирном доме является ПАО «Т Плюс» филиал «Пермский» (город Пермь, зона теплоснабжения ПТЭЦ - 14) с тарифом на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям в многоквартирные дома утвержденным постановлением Региональной службы по тарифам Пермского края от 20.12.2018 №350-т «О тарифах на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям публичного акционерного общества «Т Плюс» филиал «Пермский» в размере **1 923,48** рублей за Гкал. В зоне теплоснабжения ПТЭЦ-14 общество ПСК не осуществляет регулируемый вид деятельности в сфере теплоснабжения.

При этом, в указанном случае не наблюдается существенное нарушение прав

участников, так как в материалах дела отсутствуют доказательства того, что при применении неверного тарифа размер обеспечения исполнения обязательств, установленный организатором конкурса, составляет менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца,

На основании изложенного, указанный довод заявителя признается Комиссией Пермского УФАС **необоснованным**.

**В части довода заявителя о наличии нарушений при формировании лотов, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.**

В соответствии с п. 6 Правил, конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Из географического расположения многоквартирных домов, являющихся предметами лотов, сформированных Департаментом ЖКХ в рамках торгов изв. №170519/4479302/01, усматривается, что указанные дома расположены на существенном удалении друг от друга, между ними расположены не только земли общего пользования но и иные объекты, как жилой, так и нежилой недвижимости, не относящиеся к конкурсу, из чего следует, что лоты сформированы в нарушение пункта 6 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

Информации о наличии между данными домами общедомовой территории, документов, подтверждающих наличие оснований для включения данных домов в один лот, Департаментом не представлено.

В отсутствие фактических оснований были неправомерно укрупнены предметы закупок, что может повлечь за собой ограничение конкуренции в понимании пункта 17 статьи 4 Закон о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Норма права, связанная с ограничением на объединение при проведении открытых конкурсов в один лот многоквартирных домов, не расположенных на граничащих земельных участках, содержащаяся в пункте 6 Правил, направлена на обеспечение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, при которой обеспечивается равный доступ на рынок как крупным управляющим организациям, обладающим необходимыми ресурсами, так и небольшим

управляющим организациям, ограниченными в ресурсах по обеспечению заявки для участия в открытых конкурсах с укрупненными лотами.

Установление барьера на рынке управления многоквартирных домов путем объединения в один лот значительного количества многоквартирных домов с нарушением пункта 6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса, может повлечь невозможность участия в объявленных открытых конкурсах небольших управляющих компаний, ограниченных в финансовых и технических ресурсах.

Исходя из изложенного, указанный довод заявителя также признается Комиссией Пермского УФАС **обоснованным**.

Таким образом, в действиях заказчика имеются признаки нарушения п. 6, пп. 3 п. 38, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", в связи с чем, доводы заявителя являются **обоснованными**.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «КУБ» (ИНН: 5903140865) (вх. № 015564) (далее – заявитель) на действия Департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Перми при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городе Перми (извещение №170519/4479302/01 на официальном сайте в сети Интернет: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее – официальный сайт) (далее – торги, закупка), **обоснованной**.
2. Установить в действиях Департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми факт нарушения п. 6, пп. 3 п. 38, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".
3. Выдать обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

**Члены Комиссии**

<...>

<...>

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