

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 22765/22**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 30.06.2022

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...> – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Оператор ЖКХ» и ООО «Волхонка» (далее – Заявители) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Чехов Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 200522/12873990/01 (далее – Конкурс), лоты № 1 – 3, 5, 6, 8 (далее – МКД) в присутствии представителей Заявителей – <...> (генеральный директор) и <...> (доверенность от 17.03.2022 № 11), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов без подтверждения полномочий, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Конкурсов установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителям и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатором торгов неправомерно объявлен Конкурс, поскольку

МКД находятся в управлении Заявителей.

2. Конкурсная документация не содержит технической документации в отношении МКД.

3. Извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация не содержат обязательные для включения сведения, а именно:

- основание о проведении Конкурса со ссылкой на нормативные акты;
- характеристику объекта Конкурса;
- перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту МКД;
- размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией;
- название и реквизиты Организатора торгов;
- размер обеспечения заявки в Конкурсе.

4. Организатором торгов нарушены сроки внесения изменений в извещение о проведении Конкурса и Конкурсную документацию.

5. В Конкурсной документации и извещении о проведении Конкурса отсутствует информация о признании многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Чехов – 3, ул. Центральная, д. 17 (лот № 5) аварийным.

6. В извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации не указано, что объекты, указанные в лоте № 6 не являются многоквартирными домами и имеют статус «общежитие».

7. МКД, включенные в лоты № 5 и 6 неправомерно отнесены Организатором торгов к разным лотам, так как являются единым комплексом с закрытой территорией и пропускным режимом.

8. В актах описания общего имущества МКД (далее – Акты) не указана степень физического износа МКД.

9. Указанная в Актах площадь МКД по адресам: г. Чехов – 4, ул. Комсомольская, д. 1, 2, 5, 6, 7, 8 не соответствует площади, указанной в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

10. В нарушении пункта 40 Правил Организатор торгов не уведомил всех собственников и нанимателей помещений МКД о проведении Конкурса.

11. Организатором торгов не был принят нормативный правовой акт в качестве основания проведения Конкурса.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1. Конкурс объявлен и проведен в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилами.

В отношении доводов № 2, 3, 5, 6, 8 Организатор торгов сообщил, извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация в отношении МКД составлены на основе имеющихся в распоряжении Организатора торгов сведений и информации, содержащихся в системе ГИС ЖКХ.

4. В соответствии с пунктами 50 и 52 Правил Организатором торгов соблюдены сроки внесения изменений в Конкурсную документацию.

7. Лоты Конкурса сформированы в соответствии с требованиями

пункта 6 Правил.

9. Площади МКД, указанные в Конкурсной документации, совпадают с площадями, указанными в договорах управления, размещенных в ГИС ЖКХ.

10. Соответствующее уведомление собственников МКД было произведено ответственными лицами.

11. Организатором торгов в установленном порядке принято постановление о проведении Конкурса.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 жалоба, принятая контролирующим органом к рассмотрению, не подлежит рассмотрению по существу, в том числе, в случае, если в жалобе, поданной лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, обжалуются действия (бездействие), не связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Заявителями обжалуется правомерность объявления Конкурса, а не возможные нарушения, допущенные Организатором торгов при его организации и проведении.

Вопросы, связанные с законностью объявления Конкурса, не могут быть рассмотрены Комиссией в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрение довода невозможно.

2. Требования к содержанию Конкурсной документации установлены пунктом 41 Правил.

Пункт 41 Правил не содержит требования о размещении организатором торгов какой-либо технической документации в отношении многоквартирных домов, являющихся объектами конкурса, в конкурсной документации.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Согласно пункту 38 Правил извещение о проведении конкурса должно содержать, в том числе:

- основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;
- 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;
- наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг;
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Конкурса, размещенное Организатором торгов в электронной форме информации о Конкурсе на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) (вкладка – «Документы», тип документа – «Извещение», описание – «действующая редакция», дата добавления – 26.05.2022).

Указанный документ является электронно-сформированной посредством функционала сайта [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) карточкой Конкурса и не является извещением о проведении Конкурса по смыслу пунктов 37, 38 Правил.

Организатором торгов не опубликовано извещение о проведении Конкурса, соответствующее требованиям пункта 38 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно пункту 37 Правил извещение о проведении конкурса 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.

В соответствии с пунктом 50 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. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором

конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Согласно электронной форме информации о Конкурсе на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) раздел «Изменения» 20.05.2022 Организатором торгов создано извещение о проведении Конкурса, предметом которого был, в том числе лот № 8, в состав которого входят многоквартирные дома, расположенные по адресам: Московская область, Чеховский р-н, дер. Костомарово, д. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12.

26.05.2022 Организатором торгов размещено извещение о проведении Конкурса, измененное в отношении лота № 8, в состав которого добавлен многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский р-н, дер. Костомарово, ЖК Морозовка, д. 10.

Таким образом, Организатором торгов внесены изменения не только в Конкурсную документацию, но и в извещение о проведении Конкурса.

Информация о продлении срока подачи заявок на участие в Конкурсе по причине внесения изменений в извещение о проведении Конкурса в соответствии с пунктом 37 Правил на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) отсутствует, Комиссии не представлена.

Довод Заявителя обоснован.

5. В соответствии с пунктом 38 Правил извещение о проведении Конкурса должно содержать, в том числе характеристику 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.

Согласно пункту 41 Правил в состав конкурсной документации включается, в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса

Российской Федерации;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Комиссией осмотрен протокол № 1 от 27.08.2022 заседания межведомственной комиссии городского округа Чехов по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и приказ заместителя Министерства обороны Российской Федерации от 25.12.2020 № 1460, согласно которым многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Чехов-3, ул. Центральная, д. 17 и входящий в состав лота № 5, признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Информация о состоянии многоквартирного дома в части признания его аварийным и подлежащим реконструкции, является существенной в договоре управления многоквартирным домом, а Конкурсная документация не содержит указанную информацию в нарушение требований Правил, Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя обоснован.

6. Согласно пункту 1 Правил они устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Документы, безусловно подтверждающие, что дома, указанные Организатором торгов в лоте № 6, не являются многоквартирными, а являются общежитиями, Заявителем не представлены, Комиссией не установлены.

Довод Заявителя не обоснован.

7. В соответствии с пунктом 7 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.

Таким образом, порядок формирования лотов определен исключительно пунктом 6 Правил, расположение многоквартирных домов на единой закрытой территории с пропускным режимом не может свидетельствовать о необходимости объединения таких домов в один лот, а Заявителем не представлены документы, подтверждающие нарушение Организатором

торгов требования, установленного пунктом 6 Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

8. Согласно пункту 41 Правил конкурсная документация должна включать в себя, в том числе акт по форме согласно приложению № 1 Правил.

В соответствии с приложением № 1 Правил в Акте должна быть указана степень фактического износа многоквартирного дома.

Комиссией осмотрены Акты, являющиеся неотъемлемой частью Конкурсной документации.

В отношении всех МКД, право управления которыми реализуется посредством проведения Конкурса, Организатором торгов не указана в Актах степень фактического износа.

Довод Заявителя обоснован.

9. В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится, в том числе на основе принципа доступности информации о проведении конкурса и обеспечения открытости его проведения.

Организатор торгов подтвердил, что площади МКД, указанные в Конкурсной документации, основаны на сведениях, полученных Организатором торгов из договоров управления МКД, размещенных в ГИС ЖКХ.

Пунктом 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, определен перечень технической документация на многоквартирный дом, в которой отражаются сведения о составе и состоянии общего имущества.

Договор управления многоквартирным домом в указанный перечень не входит, а документы, безусловно подтверждающие, что площади МКД, указанные в Конкурсной документации, являются достоверными, Организатор торгов не представил.

Довод Заявителя обоснован.

10. Согласно пункту 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка,

на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Документы, безусловно подтверждающие совершение действий в соответствии с требованием пункта 40 Правил, Организатор торгов не представил, Комиссией не установлены.

Довод Заявителя обоснован.

11. В соответствии с частями 1, 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15, нарушения порядка принятия нормативных правовых актов о проведении Конкурса не могут быть рассмотрены Комиссией в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Оператор ЖКХ» и ООО «Волхонка» обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Чехов Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.