



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области**

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454091
тел. (351) 263-88-71, факс (351) 263-18-39
e-mail: to74@fas.gov.ru

27.03.2023 № АК/3886/23

На № _____ от _____

Управление жилищно-коммунального
хозяйства администрации Чебаркульского
городского округа

ул. Ленина, 15, г. Чебаркуль, Челябинская
обл., 456440

Администрация Чебаркульского
городского округа

ул. Ленина, 13а, г. Чебаркуль, Челябинская
обл., 456440

ООО «Сфера ЖКС»

ул. Крупской, д. 17, пом. 2, г. Чебаркуль,
Челябинская обл., 456441

ООО «УК Курортстройсервис»

ул. Крупской, д. 17, пристрой этаж
цокольный, г. Чебаркуль, Челябинская обл.,
456440

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

**о назначении дела № 074/01/17.1-644/2023
о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению**

27 марта 2023 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия)

У С Т А Н О В И Л:

Комиссией Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) рассмотрены жалобы ООО «УК КурортСтройСервис», физического лица на действия Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Чебаркульского городского округа (далее – Управление, организатор торгов), 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, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56 (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 рассмотрения указанных жалоб 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 установление следующее.

I. Постановлением Администрации Чебаркульского городского округа (далее – Администрация) 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 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 размещено извещение о проведении Конкурса.

Порядок организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

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 (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 сайте torgi.gov.ru (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 сайта torgi.gov.ru (ЖКХ) с использованием стандартных инструментов сайта и вводе 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 сайте torgi.gov.ru без указания категории торгов по номеру извещения установлено, что сведения о рассматриваемом конкурсе размещены в разделе Недвижимость – Жилые помещения.

Таким образом, поиск извещения о проведении Конкурса на сайте torgi.gov.ru без информации о номере извещения трудноосуществим и исходя из заполненных организатором торгов граф при размещении извещения на сайте torgi.gov.ru возможен только последовательным перебором всех размещенных на сайте torgi.gov.ru 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 [пункта 4 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);

Наименование и номер пункта	В размещенном в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru извещении	В извещении о проведении Конкурса, утвержденном Постановлением Администрации от 29.11.2022	В Конкурсной документации
-----------------------------	---	--	---------------------------

	щении о проведении Конкурса	№ 855	
Характеристика объекта Конкурса (п.3)	Многоквартирные дома	размещена в Разделе IV Конкурсной документации.	Раздел IV в Конкурсной документации отсутствует
Наименование работ и услуг по содержанию и ремонту (п.4)	Согласно конкурсной документации	Наименования работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления МКД, размещены в Разделе V Конкурсной документации.	Раздел V в Конкурсной документации отсутствует
срок подачи заявок (п.8)	01.12.2022 09:00 - 29.12.2022 16:00	<p>ежедневно в рабочие дни с 09-00 час. до 16-00 час. по местному времени, начиная с «30» 11 2022 г. по «29» 12 2022 г.</p> <p>Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.</p> <p>Прием заявок на участие в конкурсе определен Конкурсной документацией.</p>	<p>по рабочим дням с 10.00 часов до 16.00 часов до даты окончания срока подачи заявок.</p> <p>Дата начала подачи заявок: «30» 11 2022 г.</p> <p>Окончание подачи заявок - непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. В день окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, заявки подаются на заседании конкурсной комиссии непо-</p>

			средственно перед процедурой вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе
дата и время вскрытия конвертов; дата и время рассмотрения заявок (п.9)	30.12.2022 14:00; 30.12.2022 14:00	Вскрытие конвертов с конкурсными заявками пройдет непосредственно после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе в 14:00 часов «30» 12 2022 г.; Рассмотрение заявок на участие в конкурсе пройдет в 14:00 часов «30» 12 2022 г	«30» 12 2022 г, в 10 часов 00 минут по местному времени «30» 12 2022 г, в 10 часов 30 минут по местному времени
дата и время проведения конкурса (п.10)	30.12.2022 14:00	Конкурс на право заключения договоров управления многоквартирными домами на территории Чебаркульского городского округа пройдет «30» 12 2022 г	«30» 12 2022 г, в 10 часов 00 минут

Сведения о характеристиках объекта Конкурса, наименовании работ и услуг по содержанию и ремонту, утвержденное Постановлением Администрации от 29.11.2022 № 855 и размещенное в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru извещение о проведении Конкурса, а также Конкурсная документация не содержит, что не соответствует подпунктам 3, 4 пункта 38 Правил.

Кроме того, в извещении о проведении торгов, утвержденном Постановлением Администрации от 29.11.2022 № 855, отсутствуют сведения о времени проведения конкурса.

При этом, следует отметить, что извещение о проведении Конкурса, размещенное в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, извещение, утвержденное Постановлением Администрации от 29.11.2022 № 815, а также Конкурсная документация содержат различные сведения о сроках проведения Конкурса, что может ввести претендентов и участников Конкурса в заблуждение относительно условий Конкурса.

3. Согласно пункту 82 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 кон-

курса.

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.

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 N 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.

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

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 оказывающие 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.

4.5. Правилами предусмотрено:

- 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);

- конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению № 8, который подписывается в день проведения конкурса (пункт 82). 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).

Приложения №6-8 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 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 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.

При этом из представленных документов следует, что проведение Конкурса фактически осуществлялось Конкурсной комиссией 11.01.2023, то есть с нарушением сроков проведения торгов, указанных в извещении, утвержденном Управлением, в извещении, размещенном в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, а также в Конкурсной документации.

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 многоквар-

тирным 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 «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 отсутствуют.

Приложения № 1, № 2 к «форме договора» Конкурсная документация 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.

Установленные Правилами требования к условиям проведения конкурса являются обязательными, соответственно, являются существенными условиями и подлежат включению в проект договора управления многоквартирным домом.

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 документации 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 размещены в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 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, содержит 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.

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 90 Правил.

С учетом изложенного, Управлением проведен Конкурс с нарушением Правил, а также Конкурсной документации.

II. 1. 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, на основании которых заключен договор управления Многоквартирными домами с ООО «НикоСС». Срок договора – с **01.05.2019 по 13.09.2022.**

ООО «Сфера ЖКС» создано 03.06.2022, Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами получена ООО «Сфера ЖКС» 27.07.2022.

Обществом 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).

При этом из содержания заявления ООО «Сфера ЖКС» следует, что общество знало о наличии действующего договора управления Многоквартирными домами.

Распоряжением Администрации от 04.08.2022 № 367/1-р ООО «Сфера ЖКС» включена в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления, не определена управляющая организация.

Распоряжением Администрации от 19.08.2022 № 390/1-р ООО «Сфера ЖКС» назначена временной управляющей организацией для управления Многоквартирными домами.

При этом согласно части 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. Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации, предусмотренного настоящей частью, письменно уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

ООО «Сфера ЖКС» определено временной управляющей организацией в период действия договора управления многоквартирным домом с ООО «НикосС», следовательно, действия Администрации по принятию Распоряжения от 19.08.2022 № 390/1-р являются нарушением части 17 статьи 161 ЖК РФ.

2. В результате анализа информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц установлено следующее.

	ООО «НикосС» ИНН 7420012227	ООО «Сфера ЖКС» ИНН 7415110236
Дата создания	26.10.2007	03.06.2022
Вид деятельности	68.32.1 Управление эксплу-	68.32.1 Управление эксплу-

орган, подачи запроса на разъяснение Конкурсной документации организатору торгов и т.д.

При участии в Конкурсе и определении ООО «Сфера ЖКС» временной управляющей организацией общество должно было принять все возможные меры по недопущению нарушения действующего законодательства, исследовать вопрос о том, правомерно ли принято Распоряжение Администрации о назначении Общества временной управляющей организацией, содержит ли Конкурсная документация все необходимые сведения о характеристиках Многоквартирных домов и иные установленные действующим законодательством сведения, указать о наличии конфликта интересов у члена Конкурсной комиссии и т.д.

Несмотря на указанное, ООО «Сфера ЖКС» не отказалось от исполнения Распоряжения Администрации о назначении его временной управляющей организацией, обществом подана заявка на участие в Конкурсе, при рассмотрении заявок и проведении Конкурса не указано на возможном наличии конфликта интересов у члена Конкурсной комиссии.

Таким образом, между органом местного самоуправления (Администрация, Учреждение) и хозяйствующим субъектом (ООО «Сфера ЖКС») достигнуто соглашение, направленное на заключение договора управления Многоквартирными домами с нарушением норм действующего законодательства, в том числе путем размещения извещения о проведении Конкурса на сайте www.torgi.gov.ru не в соответствующем разделе данного сайта, что усложняет поиск указанных торгов, отсутствие характеристик Многоквартирных домов, а также необходимых в отношении указанных домов работ и услуг. Тем самым устранена конкуренция за право предоставления услуг по управлению многоквартирными домами на территории Чебаркульского городского округа, поскольку хозяйствующему субъекту (ООО «Сфера ЖКС») созданы преимущественные условия осуществления деятельности с получением дохода от осуществления услуг по управлению многоквартирными домами и ограничен доступ к выполнению данных услуг иным хозяйствующим субъектам.

Следовательно, признание ООО «Сфера ЖКС» временной управляющей организацией в отношении Многоквартирных домов при наличии действующего договора управления Многоквартирными домами, организация и проведение Конкурса с нарушениями норм действующего законодательства, в том числе размещение извещения о проведении Конкурса на сайте www.torgi.gov.ru не в соответствующем разделе данного сайта, отсутствие характеристик помещений в Многоквартирных домах, подача заявки на участие в Конкурсе в отсутствие указанной информации, утверждение конкурсной комиссии, членом которой является имеющее конфликт интересов лицо, непризнание ООО «Сфера ЖКС» уклонившимся от заключения контракта, а также иные обстоятельства, могут указывать на признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 4 указанной статьи.

Статьей 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Совокупность указанных фактов, свидетельствует о том, что между указанными лицами заключено соглашение, направленное на недопущение, ограничение, устранение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории Чебаркульского городского округа путем создания преимущественных условий осуществления предпринимательской деятельности ООО «Сфера ЖКС».

Таким образом, указанные действия Управления, Администрации и ООО «Сфера ЖКС» содержат признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, в том числе

пункта 4 указанной статьи, поскольку заключение соглашения обусловлено интересом каждого из его участников, результатом которого явилось недопущение, ограничение, устранение конкуренции при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Приказом Челябинского УФАС России № 24/23 от «16» марта 2023 года о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Управления, Администрации и ООО «Сфера ЖКС» возбуждено дело № 074/01/16-665/2023 по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 4 указанной статьи.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

О П Р Е Д Е Л И Л :

1. Назначить дело № 074/01/16-665/2023 к рассмотрению на **10 мая 2023 года на 14 часов 00 минут** по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 59, каб. 324.

В целях обеспечения реализации прав лиц на участие в рассмотрении настоящего дела сообщаем о возможности принять участие в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции через систему TrueConf по адресу: <https://fas4.tconf.rt.ru/c/9030025881>, с предоставлением соответствующего ходатайства и копий документов, подтверждающих полномочия представителей. Инструкция по дистанционному участию размещена по адресу: https://fas.gov.ru/in_ca.pdf

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 074/01/16-665/2023 в качестве:

- заявителя: ООО «УК Курортстройсервис» (ул. Крупской, д. 17, пристрой этаж цокольный, г. Чебаркуль, Челябинская обл., 456440);

- ответчиков: Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации Чебаркульского городского округа (ул. Ленина, 15, г. Чебаркуль, Челябинская обл., 456440), Администрация Чебаркульского городского округа (ул. Ленина, 13а, г. Чебаркуль, Челябинская обл., 456440), ООО «Сфера ЖКС» (ул. Крупской, д. 17, пом. 2, г. Чебаркуль, Челябинская обл., 456441).

3. **Управлению** необходимо представить в Челябинское УФАС России в срок до 28 апреля 2023 года с сопроводительным письмом и описью (с указанием номера дела № 074/01/16-665/2023) следующие надлежаще заверенные копии документов и информацию (должны быть прошиты и пронумерованы):

3.1) письменные пояснения о направлении в представительный орган местного самоуправления Чебаркульского городского округа запроса о делегировании депутатов в состав Конкурсной комиссии, с приложением подтверждающих документов, **в том числе указанный запрос и ответ на него**, а также сведения о том, осуществлялась ли Управлением/Администрацией Чебаркульского городского округа **проверка** делегированных депутатов на конфликт интересов, с приложением подтверждающих документов;

3.2) письменные пояснения с правовым обоснованием об отсутствии в Постановлении Администрации от 29.11.2022 № 855 сведений о фамилии, имени, отчестве состава конкурсной комиссии, утверждаемой указанным постановлением;

3.3) Конкурсную документацию **в полном объеме**, утвержденную должностным лицом органа местного самоуправления, со всеми изменениями, дополнениями и приложениями;

3.4) размещенное в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru извещение о проведении Конкурса в полном

объеме (с указанием наименования сайта, даты и времени его размещения);

3.5) утвержденная организатором торгов инструкция по заполнению заявки на участие в Конкурсе;

3.6) договор управления Многоквартирными домами со всеми приложениями, изменениями, дополнениями, заключенный с ООО «НикоСС» в 2019 году по итогам проведения торгов (извещение № 280519/6823345/01), а также извещение о проведении указанных торгов и протоколы, составленные в ходе проведения указанных торгов;

3.7) письменные пояснение об организации (наименование, ИНН, место нахождения), которой осуществлялось управление Многоквартирными домами в период 17.01.2019-14.09.2019, а также сведения об основаниях управления Многоквартирными домами указанной организацией в указанный период;

3.8) письменные пояснения с правовым обоснованием об основаниях отказа в допуске к участию в Конкурсе ООО УК «Справедливое ЖКХ»;

3.9) письменные сведения обо всех ресурсоснабжающих организациях на территории Чебаркульского городского округа, с указанием наименования, адреса места нахождения, ИНН, сферы деятельности (списком);

3.10) письменные сведения о порядке установления цены договоров управления Многоквартирными домами при организации Конкурса, с приложением подтверждающих документов;

3.11) письменные сведения об управляющих организациях, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Чебаркульского городского округа Челябинской области, с указанием наименования и местонахождения организации, ИНН;

3.12) иные документы и информацию, имеющие отношение к данному делу.

4. Администрации необходимо представить в Челябинское УФАС России в срок до 28 апреля 2023 года с сопроводительным письмом и описью (с указанием номера дела № 074/01/16-665/2023) следующие надлежаще заверенные копии документов и информацию (должны быть прошиты и пронумерованы):

4.1) письменные сведения с правовым обоснованием отсутствия в извещении о проведении Конкурса, утвержденном Постановлением Администрации от 29.11.2022 № 855, сведений о характеристиках объекта Конкурса, наименовании работ и услуг по содержанию и ремонту имущества Многоквартирных домов;

4.2) письменные пояснения с правовым обоснованием причин и оснований определения ООО «Сфера ЖКХ» временной управляющей организацией в отношении Многоквартирных домов с 14.09.2022, с учетом наличия действующего договора управления Многоквартирными домами, с приложением подтверждающих документов;

4.3) иные документы и информацию, имеющие отношение к данному делу.

5. ООО «Сфера ЖКС» необходимо представить в Челябинское УФАС России в срок до 28 апреля 2023 года с сопроводительным письмом и описью (с указанием номера дела № 074/01/16-665/2023) следующие надлежаще заверенные копии документов и информацию (должны быть прошиты и пронумерованы):

5.1) сведения о штатной и фактической численности работников ООО «Сфера ЖКС» с указанием должности сотрудника и их фамилии, имени, отчестве по состоянию на период с даты создания по дату направления ответа на настоящее определение;

5.2) письменные пояснения об источниках получения сведений о технических характеристиках Многоквартирных домов, о возможных перечнях работ и услуг по

	атацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	атацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
Место нахождения	456440, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Крупской, д. 17, помещ. 2	456440, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Крупской, д. 17, помещ. 2
Директор	<...>	<...>
Учредители	<...> (57,15 %)	<...> (33,33%)
	<...> (9,52%)	<...> (66,67%)
	<...> (33,33%)	

Из указанных сведений следует, что у ООО «Никосс» и ООО «Сфера ЖКС» директором является одно лицо – <...> ., он же является одним из учредителей указанных обществ с долей 33,33 % в каждом обществе. В связи с чем ООО «Никосс» и ООО «Сфера ЖКС» могут совершать действия в интересах друг друга.

Кроме того, из материалов жалоб следует, что членом Конкурсной комиссии, подписавшим протокол вскрытия конвертов с заявками, протокол рассмотрения заявок, протокол конкурса, победителем в котором признано ООО «Сфера ЖКС» является <...> - – учредитель ООО «Никосс» (57,15%).

Таким образом, на территории Чебаркульского городского округа складывается ситуация, когда право управления Многоквартирными домами распределяется между двумя хозяйствующими субъектами: ООО «Никосс» и ООО «Сфера ЖКС».

Так, в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации отсутствовали сведения о каких-либо характеристиках Многоквартирных домов, перечни работ и услуг по ремонту и содержанию имущества, иные сведения, необходимые потенциальному участнику торгов, чтобы оценить свои технические, финансовые возможности по осуществлению управления данными Многоквартирными домами.

Указанное может свидетельствовать о том, что ООО «Сфера ЖКС» при подаче заявки на участие в Конкурсе располагало или могло располагать указанными сведениями.

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

При этом Управлением и Администрацией совершаются действия, способствовавшие преимущественному осуществлению предпринимательской деятельности именно ООО «Сфера ЖКС», в том числе ввиду признания ООО «Сфера ЖКС» временной управляющей организацией в отношении Многоквартирных домов при наличии действующего договора управления Многоквартирными домами, а также организации и проведения Конкурса с нарушениями норм действующего законодательства.

В свою очередь, ООО «Сфера ЖКС» не предприняты действия, направленные на решение вопроса участия (неучастия) в Конкурсе при наличии нарушений действующего законодательства при его проведении, в том числе путем подачи жалобы в антимонопольный

содержанию и ремонту имущества Многоквартирных домов, с приложением подтверждающих документов;

5.3) переписку с ООО «Никосс» о предоставлении технической документации на Многоквартирные дома;

5.4) сведения о наличии (отсутствии) технической документации на Многоквартирные дома;

5.5) перечень всех Многоквартирных домов, в отношении которых ООО «Сфера ЖКС» определена управляющей организацией, в том числе временной, с указанием правовых оснований определения управляющей организацией;

5.6) иные документы и информацию, имеющие отношение к данному делу.

Надлежит представить запрашиваемые документы и информацию по каждому пункту (при отсутствии каких-либо документов и информации указать причину).

Запрашиваемые документы и информацию просим представить в Челябинское УФАС России в прошитом и пронумерованном виде с описью вложения и сопроводительным письмом.

В соответствии со статьей 43 Закона о защите конкуренции с момента возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства лица, участвующие в деле, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать комиссии пояснения в письменной или устной форме, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле, возражать против ходатайств, доводов других участвующих в деле лиц.

Информацию о производстве по настоящему делу и принятых Комиссией решениях можно получить в сети Интернет на сайте Челябинского УФАС России www.chel.fas.gov.ru (в разделе Решения).

Руководитель

<...>

Место для подписи

<...>

тел.8(351) 265-93-79