

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 44048/23**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.11.2023

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:  
рассмотрев жалобу ООО УК «Октябрь» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Котельники Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000006040000000016 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи физического лица без подтверждения полномочий, представителя Организатора торгов, в отсутствие представителя Заявителя 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), после объявленного перерыва с 23.11.2023 по 29.11.2023

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Конкурса 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 (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 Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Акт о состоянии имущества собственников помещений в МКД, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации (далее – Акт), не содержит следующих сведений:

- уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);

- уборочная площадь общих коридоров (включая межквартирные лестничные площадки);

- уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

2. Проект договора управления МКД (далее – Договор), входящий в состав Конкурсной документации, не содержит состав общего имущества МКД, заполненный в соответствии с требованиями законодательства.

3. В перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечень) отсутствуют сведения об объемах выполнения таких работ.

4. Организатор торгов неправомерно отказал Заявителю в допуске к участию в Конкурсах.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1-3. Акт, Перечень и состав общего имущества, полностью соответствуют действующему законодательству.

4. Заявитель не допущен к участию в Конкурсе в связи с наличием у него задолженностей перед ресурсоснабжающими организациями за 2 и более расчетных периода, а именно:

- задолженность Заявителя перед МУЖКП «Котельники» составила 1 143 660,80 рублей, что подтверждается актом сверки;

- задолженность Заявителя перед ДМУП «ЭКПО» составила более 1 млн руб.

Дополнительно Организатор торгов пояснил, что задолженность Заявителя перед ресурсоснабжающими организациями за 2 и более расчетных периода подтверждается решениями Арбитражных судов, вступивших в законную силу по делам № А40-266928/22, А40-46907/23, А40-154649/23 (далее – Решения).

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1-3. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе:

- акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

- 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, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», по форме согласно приложению № 2 к Правилам. При этом организатор

конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссией осмотрен Акт, который в нарушение пункта 38 Правил не содержит сведений о количестве помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в МКД, уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), уборочная площадь общих коридоров (включая межквартирные лестничные площадки), уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

Вместе с тем, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, являющийся частью Конкурсной документации, включает в себя работы по обслуживанию и содержанию указанного имущества:

- пункт 2.1 (сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок);
- пункт 2.2 (мытьё лестничных площадок);
- проведение профилактических дезинфекций в местах общего пользования подъезды, холлы, коридоры, лестничные площадки)

Организатором торгов не соблюдены требования правил.

Частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 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;
- 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;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией осмотрен проект Договора.

Приложение № 1 к Договору «Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме» не заполнены в соответствии с требованиями законодательства.

Проект Договора не содержит сведения, указание которых является обязательным в соответствии с пунктом 41 Правил и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Также, Комиссией осмотрены Перечень, согласно которому в отношении

ряда работ и услуг отсутствуют количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг (например, количество лестничных площадок, оконных решеток, дверей и т.д.).

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Согласно части 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.

Жалоба на документацию о проведении торгов может быть подана исключительно до окончания срока приема заявок на участие в торгах.

Согласно извещению № 21000006040000000016, размещенному на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), дата окончания подачи (приема) заявок на участие в Конкурсе – 09.11.2023.

Вместе с тем жалоба на содержание Конкурсной документации поступила 15.11.2023, то есть после окончания срока подачи (приема) заявок на участие в Конкурсе.

Учитывая изложенное, жалоба не подлежит рассмотрению ФАС России в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

4. На основании пункта 18 Правил основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе является:

1) непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил;

3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 – 53 Правил.

В соответствии с пунктом 15 Правил при проведении конкурса к претенденту предъявляется, в том числе, требование об отсутствии у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

В силу пункта 16 Правил требования, указанные в пункте 15 Правил, предъявляются ко всем претендентам. Организатор конкурса при проведении конкурса не вправе устанавливать иные требования к претендентам.

Пунктом 17 Правил определено, что проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 – 8 пункта 15 Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Комиссией осмотрен протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 16.11.2023, согласно которому Заявитель не допущен к участию в Конкурсе по основаниям, предусмотренным подпунктом 2 пункта 18 в связи с наличием задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода.

Организатором торгов представлено письмо МУЖКП «Котельники», в соответствии с которым дебиторская задолженность составляла 1 752 061, 79 рублей, что подтверждается приложенным к письму актом сверки, а также письмо ДМУП «ЭКПО» о наличии задолженности более 1 млн руб.

Указанный акт сверки и письмо ДМУП «ЭКПО» не может являться подтверждением наличия задолженности у Заявителя в связи с тем, что акт и письмо подписаны в одностороннем порядке.

Комиссией рассмотрены Решения.

Согласно Решениям у Заявителя имеется задолженность перед ГУП г. Москвы «Экотехпром», ПАО «МОЭК», ООО «МСК-НТ».

Вместе с тем данные задолженности связаны с деятельностью по оказанию услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»:

- ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод);

- коммунальные ресурсы – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Документы, безусловно свидетельствующие о наличии у Заявителя задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода на момент рассмотрения заявок на участие в Конкурсе, Организатором торгов не представлены, Комиссией не установлены.

Довод Заявителя обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «УК «Октябрь» 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 Котельники Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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.