

**Заявитель:**

ООО «А»

**Организатор торгов:**

Администрация П

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 023/10/18.1-6017/2023 по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

30 ноября 2023 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее - Краснодарское УФАС России, Управление) по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов №2 (далее – комиссия) в составе:

председатель комиссии:

– заместитель руководителя Управления;

члены комиссии:

- специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Управления;

- специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Управления,

с участием посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «А» по доверенности, представителя администрации П

рассмотрев жалобу ООО «А» (вх. № 42626/23 от 23.11.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – администрация П при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Приморско-Ахтарском городском поселении Приморско-Ахтарского района (извещение № №22000066140000000069 от 31.10.2023, лот № 1, опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

## **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее - Краснодарское УФАС России) поступила жалоба ООО «А» (вх. № 42626/23 от 23.11.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – администрация П при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в П (извещение № №22000066140000000069 от 31.10.2023, лот № 1, опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось 30 ноября 2023 года в 10 часов 30 минут (мск) посредством видеоконференцсвязи.

Заявитель в жалобе указывает на существенные противоречия конкурсной документации требованиям постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», в котором указано, что критерием оценки победителя является минимальная стоимость ремонта и содержания МКД, озвученная в ходе конкурса в размере до 10%, однако при определении победителя конкурса организатором конкурса предложено заявить о дополнительных работах и услугах, максимальная стоимость которых позволит организации претендента управлять МКД в П.

Организатор торгов доводам жалобы возражает, считает их несостоятельными, просит признать жалобу необоснованной; письменная позиция организатора торгов приобщена к материалам дела.

Заслушав доводы и пояснения сторон, проанализировав поступившие материалы, комиссия Краснодарского УФАС России установила

следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) 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 18.07.2011г. № 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.

При этом согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Ппроводился в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление № 75).

Согласно частям 4, 5 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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 администрации П от 27.10.2023 № 1187 объявлено о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в П.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов.

Организатором торгов 31.10.2023 на сайте ГИС Торги опубликовано извещение № 22000066140000000069 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в .

Согласно извещению

дата и время начала подачи заявок - 27.10.2023 10:00 (мск);

дата и время окончания подачи заявок - 27.11.2023 09:00 (мск);

место подачи заявок - Краснодарский край г. Приморско-Ахтарск, ул. Бульварная, 78, кабинет № 3;

дата и время вскрытия конвертов с заявками - 27.11.2023 10:00 (мск);

место вскрытия конвертов с заявками - Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Бульварная, 78 в кабинете № 1 (администрации П)

дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе - 27.11.2023 10:00 (МСК)

дата и время проведения конкурса - 27.11.2023 10:00 (мск).

Постановлением администрации П поселения П от 27.11.2023 № 1321 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в П признан несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 41 Постановления № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

- 1) акт по форме согласно приложению № 1;
- 2) реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;
- 3) порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 51 настоящих Правил;
- 4) 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 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг;
- 6) срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При этом не допускается установление организатором конкурса способа внесения управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;
- 7) требования к участникам конкурса, установленные пунктом 15 настоящих Правил;
- 8) форма заявки на участие в конкурсе согласно приложению № 4 и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению;
- 9) срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств в соответствии с разделом IX настоящих Правил;
- 10) требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании

решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг;

11) срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями раздела IX настоящих Правил договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату;

12) размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу;

13) порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги;

14) формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, которые предусматривают:

обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

право собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

15) срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с

иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

16) проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

При этом подпункт 4(1) пункта 41 Постановления № 75, согласно которому конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса Постановлением Правительства РФ от 14.12.2018 № 1541 «О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» признан утратившим силу.

Конкурсная документация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Приморско-Ахтарском городском поселении Приморско-Ахтарского района утверждена постановлением администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 27.10.2023 № 1187.

Комиссией установлено, что согласно пункту 4.1 извещения наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, указаны в соответствии с конкурсной документацией в Приложении № 5.

Приложением № 5 конкурсной документации установлен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса.

Таким образом, включение в конкурсную документацию перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса, действующим законодательством не предусмотрено.

Следовательно, при формировании конкурсной документации и



извещения организатором торгов нарушены положения пункта 41 Постановления № 75.

Довод заявителя обоснован.

Исходя из изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, комиссия,

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «» (вх. № 42626/23 от 23.11.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – администрация П при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в П (извещение № №22000066140000000069 от 31.10.2023, лот № 1, опубликовано на сайте [www. torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов - администрации П обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

3. Передать материалы дела должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении по факту нарушения процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Решение и предписание может быть обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края в течении трех месяцев со дня вынесения решения и предписания.

Председатель комиссии

Члены комиссии

2023-36669