

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 32-07-18.1/18

«26» декабря 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	<...>	начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу Обособленного подразделения «Центральное» ООО «ГУЖФ» (далее – Заявитель, ООО «ГУЖФ») на действия Управления жилищно-коммунального хозяйства, экологии, благоустройства, транспорта и связи Администрации города Троицка Челябинской области (далее – Управление, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Троицк, Военный 3-й городок, 5 (129), 52, 55, 56, 77, 90, лоты №№ 1-6 (далее – Многоквартирные дома), извещение № 221018/8930441/01 (далее – торги, Конкурс),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Конкурса по лотам № 1-6.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Управлением нарушен порядок проведения Конкурса, поскольку фактически торги проведены одним лотом, участники Конкурса предложения отдельно по каждому из шести лотов не представляли.

Управлением также ограничена возможность ООО «ГУЖФ» представить предложение о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг одним предложением, что не соответствует пункту 76 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Управлением нарушен порядок допуска к участию в торгах ООО «Теплоэнерго ЖКХ» ввиду отсутствия в заявках указанного общества документов, подтверждающих внесение обеспечения заявки на участие в Конкурсе, поскольку указанным участником в составе заявок представлены заверенные копии, а не оригиналы платежных поручений.

Управлением нарушен порядок оформления протокола Конкурса от 28.11.2018, поскольку в нем указано 9 членов Конкурсной комиссии, а фактически при проведении Конкурса присутствовало 5 членов Конкурсной комиссии.

С учетом изложенного, Заявитель просит признать действия Управления при организации и проведении торгов незаконными.

Управлением представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.

В протоколе вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе от 22.11.2018, протоколе рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 28.11.2018, протоколе Конкурса от 28.11.2018 указаны лоты №№ 1-6.

В соответствии пунктом 76 Правил участники Конкурса представили следующие предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг:

- 1 предложение: ООО «Теплоэнерго ЖКХ» - 30700 руб.,

ООО «ГУЖФ» - 15700 руб.;

- 2 предложение: ООО «Теплоэнерго ЖКХ» - 30700руб.,

ООО «ГУЖФ» - 15700 руб.;

- 3 предложение: ООО «ГУЖФ» - 30700 руб.,

ООО «Теплоэнерго ЖКХ» - 35700 руб.

ООО «Теплоэнерго ЖКХ» в каждой заявке (в отношении каждого Многоквартирного дома отдельно) представлен перечень из пяти видов дополнительных работ в их числе: два вида работ, предусмотренных Конкурсной документацией, а именно: освещение придомовой территории - 10 500 руб., устройство мест отдыха - 5 200 рублей, всего 15 700 руб. и три вида работ, не предусмотренных Конкурсной документацией, а именно: устройство клумб - 5 000 руб., посадка растений в клумбы - 3 000 руб., уход за посадками в клумбах - 7 000 руб., всего 15 000 руб., что в общей стоимости составило: 30 700 руб.

Указанные перечни дополнительных работ и услуг поддержаны ООО «Теплоэнерго ЖКХ» при первых двух предложениях.

ООО «ГУЖФ» в каждой заявке (в отношении каждого Многоквартирного дома отдельно) представлен перечень из двух видов дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных Конкурсной документацией, а именно: освещение придомовой территории - 10 500 руб., устройство мест отдыха - 5 200 рублей, всего 15 700 руб.

Указанные перечни дополнительных работ и услуг поддержаны ООО «ГУЖФ» при первых двух предложениях.

При третьем объявлении перечня дополнительных работ и услуг предложение ООО «Теплоэнерго ЖКХ» еще дополнено работой «установка урн» на сумму 5 000 руб. и общая сумма дополнительных работ и услуг составила 35 700 руб. для каждого лота.

При третьем объявлении перечня дополнительных работ и услуг предложение ООО «ГУЖФ» еще дополнено работой «установка детских площадок» на сумму 15 000 руб. и общая сумма дополнительных работ и услуг составила 30 700 рублей для каждого лота.

В заявках ООО «Теплоэнерго ЖКХ» представлены платежные поручения №№ 321, 322, 323, 324, 325, 326 от 19.11.2018.

Постановлением Администрации города Троицка Челябинской области от 12.02.2018 № 191 «О создании конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории Троицкого городского округа» принято решение о создании конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса, утвержден ее состав и Положение о конкурсной комиссии.

Согласно Постановлению города Троицка Челябинской области от 12.02.2018 № 191 в состав конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса входит 9 человек, при проведении Конкурса присутствовало 6 членов Конкурсной комиссии, что подтверждается подписями в протоколах от 28.11.2018.

Проект договора управления Многоквартирным домом размещен в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в извещении о проведении Конкурса. Договор управления Многоквартирными домами является единым проектом, который берется за основу для каждого лота. В Правилах не содержится требований о необходимости наличия в извещении о проведении конкурса проектов договоров для каждого лота в отдельности.

Администрация города Троицка не располагала сведениями о том, что в отношении ООО «ГУЖФ» введена процедура «наблюдение», применяемая при банкротстве.

В информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещаются электронные образцы утвержденной конкурсной документации, требований о размещении утвержденной конкурсной документации Правилами не предусмотрено.

На основании изложенного Управление полагает, что доводы Заявителя являются необоснованными.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

Управлением в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Конкурса.

1. Правилами предусмотрено:

- 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 (пункт 6);

- конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 75);

- участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной [ПОДПУНКТОМ 4\(1\) пункта 41](#) Правил. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг (пункт 76);

- указанный в [пункте 76](#) Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов (пункт 77);

- в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78).

Таким образом, Правилами предусмотрено проведение конкурса в отношении каждого многоквартирного дома отдельно за исключением, если несколько многоквартирных домов объединены в один лот.

Согласно извещению о проведении Конкурса предметом торгов является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу:

- г. Троицк, Военный 3-й городок, 5 (129) - лот № 1,

- г. Троицк, Военный 3-й городок, 52 – лот № 2,

- г. Троицк, Военный 3-й городок, 55 – лот № 3,

- г. Троицк, Военный 3-й городок, 56 – лот № 4,

- г. Троицк, Военный 3-й городок, 77 – лот № 5,

- г. Троицк, Военный 3-й городок, 90 - лот № 6.

В отношении каждого из указанных Многоквартирных домов установлен перечень обязательных (приложение № 2 к Конкурсной документации) и

дополнительных (приложение № 3 к Конкурсной документации) работ и услуг.

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе от 22.11.2018 на участие в торгах в Управление поступило:

- 6 заявок на участие в Конкурсе (по каждому лоту отдельно) ООО «Теплоэнергия ЖКХ»;
- 6 заявок на участие в Конкурсе (по каждому лоту отдельно) ООО «ГУЖФ».

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 28.11.2018 ООО «Теплоэнергия ЖКХ», ООО «ГУЖФ» признаны участниками торгов по лотам № 1-6.

В протоколе Конкурса от 28.11.2018 указано:

- адрес многоквартирного дома: г. Троицк, военный городок № 3, д. №№ 5, 52, 55, 56, 77, 90, лоты № № 1-6 (пункт 4);
- лица, признанные участниками конкурса: ООО «Теплоэнерго ЖКХ», ООО «ГУЖФ (пункт 6);
- победителем конкурса признан участник конкурса: лоты №№ 1-6 ООО «Теплоэнерго ЖКХ» (пункт 9);
- последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, сделанное участником конкурса, указанным в пункте 9 протокола: 35700 руб. (пункт 10);
- перечень дополнительных работ и услуг, предложенный победителем конкурса: устройство клумб, посадка растений в клумбы, уход за посадками в клумбах, установка урн (пункт 11);
- участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, признан участник конкурса: ООО «Теплоэнерго ЖКХ» (пункт 12);
- предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, сделанное участником конкурса, указанным в пункте 12 протокола: 30700 руб. (пункт 13);

Сведений о проведении Конкурса по каждому лоту (Многоквартирному дому) отдельно, в том числе наибольших и предыдущих предложениях о стоимости дополнительных работ и услуг в отношении каждого из Многоквартирных домов, Протокол Конкурса от 28.11.2018 не содержит.

Указанное подтверждается и аудиозаписью проведения Конкурса, согласно которой Конкурсной комиссией торги проведены в отношении шести Многоквартирных домов одним лотом.

Из содержания извещения о проведении Конкурса и Конкурсной

документации следует, что Управлением объявлены торги по 6 лотам в отношении каждого Многоквартирного дома отдельно, в связи с чем действия Конкурсной комиссии по непроведению Конкурса в отношении каждого Многоквартирного дома (лота) отдельно не соответствуют пункту 6, 75, 76 Правил.

2. В соответствии с пунктом 2 Правил «конкурс» - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Разделом VIII Правил порядок проведения конкурса определен следующим образом.

В соответствии с пунктом 76 Правил предложения участников Конкурса могут быть поданы в период троекратного объявления последнего предложения.

Согласно аудиозаписи проведения Конкурса Конкурсная комиссия в нарушение пункта 76 Правил не объявляла троекратно предложение последнего участника, тем самым не предоставила возможность второму участнику Конкурса представить предложения по большей стоимости дополнительных работ и услуг. Кроме того, даны пояснения о невозможности подачи более трех предложений по стоимости дополнительных работ и услуг.

Таким образом, действия Конкурсной комиссии по несоблюдению пункта 76 Правил в части непредоставления возможности участникам Конкурса представить предложения о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, необъявлению троекратно последнего предложения о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг являются нарушением пункта 76 Правил.

3. Согласно пункту 70 Правил на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным пунктом 18 Правил.

В соответствии с пунктом 18 Правил, основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

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.

Подпунктом 2 пункта 53 Правил установлено, что заявка на участие в конкурсе включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов, в том числе документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Пунктом 3.3 Инструкции по заполнению заявки на участие в Конкурсе установлено, что документом, подтверждающим внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, являются копии или оригиналы платежных поручений с отметкой банка о принятии к исполнению. В заявку об участии в конкурсе вносятся дата и номер платежного документа, а также сумма денежных средств, перечисленных по указанным документам.

Управлением на обозрение Комиссии представлены оригиналы заявок ООО «Теплоэнерго ЖКХ», в составе которых содержатся копии платежных поручений, заверенные обществом.

Таким образом, доводы Заявителя о нарушении порядка допуска к участию в торгах ООО «Теплоэнерго ЖКХ» ввиду отсутствия в заявках указанного общества оригиналов платежных поручений не могут быть приняты во внимание.

4. Правилами предусмотрено:

- организатор конкурса не позднее чем за 5 рабочих дней до размещения извещения о проведении конкурса принимает решение о создании конкурсной комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии. Организатор конкурса может создать одну или несколько постоянно действующих комиссий, при этом срок полномочий комиссии не может превышать 2 года (пункт 21);

- в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса (пункт 22);

- руководство работой конкурсной комиссии осуществляет председатель конкурсной комиссии, назначаемый организатором конкурса, а в его отсутствие - заместитель, назначаемый председателем конкурсной комиссии (пункт 25);

- конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов (пункт 27).

Постановлением Администрации города Троицка Челябинской области от 12.02.2018 № 191 принято решение о создании конкурсной комиссии по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории города Троицка и утвержден ее состав в количестве 9 членов.

Протокол Конкурса от 28.11.2018 подписан 6 членами Конкурсной комиссии и содержит отметку об отсутствии 3 членов конкурсной комиссии.

Правилами не предусмотрено оглашение состава Конкурсной комиссии.

Документов, подтверждающих присутствие при проведении Конкурса 5 членов Конкурсной комиссии при условии, что указанный протокол подписан 6 членами Конкурсной комиссии, Заявителем не представлено.

Поскольку Конкурсная комиссия из 6 членов правомочна, доводы Заявителя о нарушении порядка оформления протокола Конкурса от 28.11.2018, в том числе ввиду отсутствия всех 9 членов конкурсной комиссии, предусмотренных Постановлением Администрации города Троицка Челябинской области от 12.02.2018 № 191, не могут быть приняты во внимание.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

5. Подпунктом 3 пункта 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В извещении о проведении Конкурса указаны следующие характеристики Многоквартирных домов:

Номер дома	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Кол-во квартир	Кол-во подъездов	Этаж-ть	Жилая площадь, кв.м.	Площадь придомовой территории	Вид благ-ва	Наружн. стены	Техн. сост-е
5(129)	4152,7	1992	80	4	5	373,7	1164	благоустр.	панельн.	удов.

52	720,6	1954	11	2	2	553,2	5097	благоустр.	оштукатур	удов.
55	846	1955	12	2	2	2062,2	10365	благоустр.	оштукатур	удов
56	853,6	1956.	12	2	2	312,2	325	благоустр.	оштукатур	удов
77	1571,9	1957	24	4	3	494,8	3175	благоустр.	оштукатур	удов.
90	1282,4	1958	32	2	4	2098	3596	благоустр.	кирпичн.	удов.

Извещение о проведении Конкурса не содержит сведений о площади нежилых помещений и помещений общего пользования, виде благоустройства, серии и типе постройки, кадастровом номере (либо его отсутствии) и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, что не соответствует подпункту 3 пункта 38 Правил, наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, что не соответствует подпункту 4 (1) пункта 38 Правил.

6. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1.

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме предусматривает указание, в том числе:

- степень износа по данным государственного технического учета и степень фактического износа (пункты 5, 6);
- год последнего капитального ремонта (пункт 7);
- наличие цокольного этажа, мансарды, мезонина (пункты 11-13);
- площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками; жилых помещений (общая площадь квартир; нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме); помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (пункт 19);
- уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки); общих коридоров; других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) (пункты 21-23);
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (пункт 24).

Согласно пункту 2 Правил №491 в состав общего имущества включаются, в том числе:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства,

расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В актах о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах сведения, предусмотренные пунктами 2, 3, 5-8, 11-13, 15-17, подпунктами «б», «г» пункта 19, пунктами 21-23, пунктом 25 Приложения № 1 Правил, не указаны, что не соответствует подпункту 1 пункта 41 Правил.

Кроме того, в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации (акты о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах) указаны различные сведения в отношении одних и тех Многоквартирных домов, что не позволяет определить их технические характеристики.

Например, в отношении многоквартирного дома по адресу: г. Троицк, Военный 3-й городок, 5 (129) в извещении о проведении Конкурса указано: общая площадь многоквартирного дома 4152,7 кв.м, из них жилая – 373,7 кв.м, площадь придомовой территории 1164 кв.м; в Конкурсной документации (акт о состоянии общего имущества собственников помещений) указано: площадь жилых помещений 4152,7 кв.м, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, 950 кв.м.

Аналогичная ситуация в отношении других Многоквартирных домов.

7. [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 утвержден минимальный [перечень](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и [Правила](#) оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно указанным [Правилам](#) периодичность оказания и выполнения услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется и отражается в договоре управления многоквартирным домом с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных 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 года № 290, по форме согласно приложению № 2.

Приложение № 2 Правил содержит перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, которым предусмотрено указание следующих сведений:

- наименование работ и услуг;
- периодичность выполнения работ и оказания услуг;
- годовая плата (рублей);
- стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц).

Конкурсная документация не содержит обязательных сведений о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и не позволяет определить общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме и его состояние.

Отсутствие указанных сведений не позволяет определить полный перечень работ и услуг, которые необходимо осуществлять в отношении указанного многоквартирного дома, например, территорию уборки земельного участка, необходимость уборки и наличие нежилых помещений и т.д., установить требования к объему таких работ и периодичность их выполнения.

Подпунктом 4(1) пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

Конкурсной документацией (приложение № 3) предусмотрен следующий перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в отношении шести Многоквартирных домов отдельно:

- освещение придомовой территории (устройство светильников) – в первый год обслуживания (замена светильников по мере необходимости) – 10 500 руб.;
- устройство мест отдыха (установка скамеек) – в первый год обслуживания, далее – содержание, ремонт – 5 200 руб.

Конкурсная документация не раскрывает требований к выполнению

обязательных и дополнительных работ и услуг, в том числе: к объёму выполнения таких работ и услуг, как например, сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда, уборка площадки перед входом в подъезд, посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами (полностью или частично), устройство светильников, установка скамеек (количество); к периодичности, количеству их осуществления, например, формулировка «по мере необходимости» не позволяет определить сроки проведения отдельных видов работ (услуг), предусмотренных договором управления многоквартирным домом, заключаемым по результатам торгов; а также к качеству их выполнения, например, использование специальных средств при дератизация, дезинсекция, материал скамеек, которые подлежат установке, вид светильников (светодиодные, люминесцентные, галогеновые и т.д.), способ крепления и место размещения (на столбах, мачтах, фасадной части здания и т.д.), что не соответствует подпунктам 4, 4(1) пункта 41 Правил.

Кроме того, в перечень обязательных работ и услуг (приложение № 2 Конкурсной документации) включены следующие работы (например, в отношении многоквартирного дома по адресу: г. Троицк, Военный 3-й городок, 5 (129):

- аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе прием заявок аварийного характера, выезд на место аварии, ликвидация аварии - по мере необходимости - 254 285,92 руб./год;

- управление многоквартирным домом, в том числе:

начисление и прием платы за содержание жилья - по мере необходимости - 51 468,69 руб./год;

прием заявлений от собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, рассмотрение заявлений, подготовка ответов на заявления, направление ответов заявителям - подготовка ответов на обращения в течение 30 дней - 15 287,73 руб./год;

ведение учета дебиторской задолженности собственников и нанимателей, взыскание дебиторской задолженности за содержание жилья в досудебном и судебном порядке - по мере необходимости - 28 537,10 руб./год;

оказание услуг по техническому сопровождению, составление актов о некачественном предоставлении жилищно-коммунальных услуг, ведение технической документации на многоквартирный дом, подготовка к согласованию с поставщиками коммунальных услуг расчетов и перерасчетов за соответствующие услуги, составление дефектных ведомостей в соответствии с утвержденными графиками осмотров, предоставление собственникам помещений предложением по поддержанию многоквартирного дома в соответствии с установленными санитарными и техническими правилами и нормами, и иными требованиями законодательства - по мере необходимости - 25 479,55 руб./год.

Стоимость указанных работ составляет 375 058, 99 руб./год из общей

стоимость всех обязательных работ и услуг в размере 788 746,89.

Указанные виды работ, услуг на общую стоимость 375 058, 99 руб./год Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 не предусмотрены, соответственно, их включение в перечень обязательных работ и услуг не соответствует подпункту 4 пункта 41 Правил.

8. 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.

Графиком проведения осмотра является строгое закрепление в конкурсной документации места и периодов времени, дат, в которые возможно проведение такого осмотра.

В пункте 4 Конкурсной документации указан следующий график проведения осмотров Многоквартирных домов:

График осмотров объектов конкурса			
Дата	№ лота	Место и время (местное) начала осмотра	Руководитель осмотра, контактный телефон
29.10.2018	1-6	Военный городок № 3, 13:00	<...>, 2-49-70
05.11.2018	1-6	Военный городок № 3, 13:00	<...>, 2-49-70
12.11.2018	1-6	Военный городок № 3, 13:00	<...>, 2-49-70

Указанный в Конкурсной документации график не позволяет определить место и период времени проведения осмотра в отношении каждого лота (Многоквартирного дома). Кроме того, даты осмотра ограничены тремя днями, один из которых праздничный нерабочий день, а количество

должностных лиц Управления, определенных в качестве руководителей осмотра, не позволяет сделать вывод о возможности одновременно проводить такой осмотр в назначенное время одновременно шести Многоквартирных домов.

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, в том числе каждые 5 рабочих дней, что следует из пункта 51 Правил.

9. Правилами предусмотрено:

- конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя утвержденную организатором конкурса инструкцию по ее заполнению (подпункт 8 пункта 41);
- 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:

- Конкурсная документация, включающая инструкцию по заполнению формы заявки на участие в Конкурсе, без подписи должностного лица Управления, ее утвердившего;

- протокол вскрытия конвертов с заявками от 21.11.2018 без подписи членов Конкурсной комиссии и печати.

Управлением в материалы жалобы № 32-07-18.1/18 также представлены протокол вскрытия конвертов с заявками от 21.11.2018, протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 28.11.2018, протокол Конкурса от 28.11.2018 без печати.

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 21.11.2018 без подписи членов Конкурсной комиссии и печати не соответствует пункту 65 Правил, оформление протокола вскрытия конвертов с заявками от 21.11.2018, протокола рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 28.11.2018, протокола Конкурса от 28.11.2018 без печати не соответствует пунктам 64, 70, 84 Правил.

10. Подпунктом 14 пункта 41 Правил предусмотрено, что конкурсная документация включает в себя сведения о формах и способах осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, которые предусматривают, в том числе 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.

Пунктом 13 Конкурсной документации установлено, что управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника и лица, принявшего помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К указанной информации относится: общая информация об управляющей организации, об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со [СТАНДАРТОМ](#)

раскрытия информации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

Таким образом, Конкурсной документацией фактически ограничено право собственников помещений в Многоквартирных домах на получение информации перечнем, установленным пунктом 13 Конкурсной документации, что не соответствует подпункту 14 пункта 41 Правил.

11. Подпунктом 15 пункта 41 Правил предусмотрено, что конкурсная документация включает в себя сведения о сроке действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условиях 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](#) ЖК РФ, 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.

В пункте 14 Конкурсной документации содержатся сведения о заключении договора управления Многоквартирными домами сроком на три года, условий продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, предусмотренных подпунктом 15 пункта 41 Правил, Конкурсная документация не содержит, что не соответствует подпункту 15 пункта 41 Правил.

12. 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» (стр. 8-13), в котором отсутствуют сведения о многоквартирном доме, в отношении которого заключается такой договор (далее – «форма договора»). Кроме того, указанной «формой договора» предусмотрено заключение договора управления многоквартирным домом между управляющей организацией и муниципальным образованием «город Троицк».

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 8):

- Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение 1);
- Перечень обязательных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение 2);
- Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в соответствии с результатами конкурса указывается скорректированный перечень работ и услуг) (Приложение 3).

Указанных приложений к «форме договора» Конкурсная документация не содержит.

Конкурсная документация не содержит проектов договоров управления многоквартирным домом в отношении каждого из 6 Многоквартирных домов, содержащих сведения об этих Многоквартирных домах, о их заключении между управляющей организацией и собственниками помещений в Многоквартирных домах, о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме и включении в указанный размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, составе общего имущества Многоквартирных домов, сведения о размере обеспечения исполнения договора управления Многоквартирным домом, что не соответствует подпункту подпункта 16 пункта 41 Правил.

Кроме того, Комиссия отмечает следующее.

«Формой договора» предусмотрено заключение по результатам Конкурса договора управления многоквартирным домом управляющей организацией и муниципальным образованием «город Троицк». С учетом того, что доля

муниципального образования «город Троицк» в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирных домах не составляет 100%, действующим законодательством не предусмотрено.

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.

13. Требования к перечню дополнительных работ и услуг установлены Правилами, которые, в том числе пункт 41 Правил, не предполагают определение организатором торгов в конкурсной документации общей стоимости всех видов дополнительных работ и услуг. В соответствии с пунктом 76 Правил определение общей стоимости дополнительных работ и услуг осуществляется участниками торгов в ходе проведения конкурса.

Таким образом, Правилами предусмотрено, что участники представляют свои предложения в соответствии с перечнем дополнительных работ и услуг, установленным в конкурсной документации, в связи с чем указание в данном перечне общей стоимости дополнительных работ и услуг организатором торгов может ввести в заблуждение участников торгов относительно порядка проведения Конкурса, в том числе представления предложений по общей стоимости дополнительных работ и услуг в ходе его проведения.

В связи с этим, установление организатором торгов в Конкурсной документации общей стоимости дополнительных работ и услуг не соответствует подпункту 4(1) пункта 41, пункту 76 Правил.

14. 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.

Из пункта 3.4 Инструкции по заполнению заявки на участие в Конкурсе следует, что соответствие претендента установленным требованиям должно быть подтверждено копией лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора в установленном порядке, либо квалификационным аттестатом, подтверждающим сдачу квалификационного экзамена должностным лицом организации-претендента, при отсутствии лицензии.

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 – Закона № 255-ФЗ).

В соответствии с подпунктом «а» пункта 6 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. Квалификационный аттестат не является документом, подтверждающим соответствие управляющей организации указанным требованиям, поскольку он подтверждает только сдачу квалификационного экзамена должностным лицом (работником) соответствующей организации.

Исходя из изложенного, у организатора Конкурса отсутствовали правовые основания установления в пункте 3.4 Инструкции по заполнению заявки на участие в Конкурсе условия о том, что в качестве документа, подтверждающего соответствие претендента установленным требованиям, при отсутствии лицензии может быть представлен квалификационный аттестат, подтверждающий сдачу квалификационного экзамена должностным лицом организации-претендента.

Таким образом, действия организатора торгов – Управления по установлению требования о представлении в составе заявки на участие в Конкурсе квалификационного аттестата не соответствуют подпункту 1 пункта 15 Правил.

15. Согласно пункту 70 Правил на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным пунктом 18 Правил.

В соответствии с пунктом 18 Правил, основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

- 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.

15.1. Согласно подпункту 2 пункта 15 Правил при проведении конкурса устанавливается требование о том, что в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации.

Пунктом 17 Правил установлено, что проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в [подпунктах 2 - 6](#) пункта 15 Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным

требованиям.

В отношении ООО «ГУЖФ» Арбитражным судом города Москвы в рамках дела № А40-78208/18-18-94 «б» введена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» процедура наблюдения.

Таким образом, признание участником Конкурса по лотам № 1-6 ООО «ГУЖФ», которое не соответствует подпункту 2 пункта 18 Правил, Конкурсной документации, не соответствует пункту 18 Правил и является нарушением пункта 70 Правил.

15.2. Подпунктом 2 пункта 53 Правил установлено, что заявка на участие в конкурсе включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов, в том числе копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

- 3.5 Инструкции по заполнению заявки на участие в Конкурсе Конкурсной документации предусмотрено, что к заявке на участие в Конкурсе должна прилагаться копия утвержденного в соответствии с гражданским законодательством бухгалтерского баланса за последний отчетный период. В заявке на участие в конкурсе указывается дата составления указанного документа, а также количество листов, на которых представлен документ.

Согласно частям 1, 8, 9 статьи 13, части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, за исключением случаев, установленных указанным Федеральным законом, состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна составляться на основе данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, а также информации, определенной федеральными и отраслевыми стандартами. Бухгалтерская (финансовая) отчетность считается составленной после подписания ее экземпляра на бумажном носителе руководителем экономического субъекта. Утверждение и опубликование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляются в порядке и случаях, которые установлены федеральными законами.

Согласно пункту 6 части 2 статьи 33 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – Закон об ООО) утверждение годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов

относится к компетенции общего собрания участников общества.

Частью 6 статьи 37 Закона об ООО установлено, что исполнительный орган общества организует ведение протокола общего собрания участников общества.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством решение общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью по утверждению годового баланса является документальным подтверждением утверждения бухгалтерского баланса и его неотъемлемой частью.

Указанное соотносится с требованиями, установленными подпунктами 4, 5 пункта 15 Правил, на соответствие которым конкурсной комиссией осуществляется проверка претендентов на участие в конкурсе.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 28.11.2018 ООО «Теплоэнерго ЖКХ» признано участником Конкурса.

Челябинским УФАС России установлено, что в составе шести заявок по лотам № 1-6 на участие в Конкурсе ООО «Теплоэнерго ЖКХ» представлены, в том числе копии бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2017 год, содержащей бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах.

Заявки ООО «Теплоэнерго ЖКХ» не содержат копий документов, подтверждающих утверждение бухгалтерского баланса общим собранием участников ООО «Теплоэнерго ЖКХ», что не соответствует подпункту 2 пункта 53 Правил, пункту 3.5 Инструкции по заполнению заявки на участие в Конкурсе Конкурсной документации.

Таким образом, признание «Теплоэнерго ЖКХ» участником Конкурса по лотам № 1-6, заявки которого не соответствуют подпункту 2 пункта 53 Правил, Конкурсной документации, не соответствует пункту 18 Правил и является нарушением пункта 70 Правил.

16. Правилами предусмотрено:

- конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным [пунктом 15](#) Правил (пункт 68);

- срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе (пункт 69);

- на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе

конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, 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.

Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе (пункт 70);

- в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей (пункт 74);

- конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 75);

- участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (пункту 76).

Согласно пункту 52 Правил прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

В размещенном в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru извещении о проведении Конкурса указано:

- дата начала подачи заявок – 23.10.2018,
- дата и время окончания подачи заявок – 22.11.2018 14-00,
- дата и время вскрытия конвертов – 22.11.2018 в 14-15,
- дата рассмотрения заявок – 22.11.2018,
- дата и время проведения Конкурса – 22.11.2018 в 14-00.

Таким образом, в нарушение пункта 52 Правил Управлением время окончания подачи заявок на участие в Конкурсе сокращено до 14-00

22.11.2018, при условии, что время вскрытия конкурсов назначено на 14-15.

Согласно пункту 66 Правил организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе Управлением не представлена, что свидетельствует о неисполнении обязанности по осуществлению аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и действия Управления не соответствуют пункту 66 Правил.

Кроме того, отсутствие аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов не позволяет установить выполнение Конкурсной комиссией требования пункта 52 Правил об объявлении конкурсной комиссией непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе лицам, присутствующим при вскрытии таких конвертов, о возможности подать заявку на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки до начала процедуры вскрытия конвертов.

Правилами предусмотрено, что процедура проведения конкурса включает вскрытие конвертов с заявками, рассмотрение заявок и принятие решения о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске и непосредственно процедуру торгов в назначенное организатором конкурса время, которое должно позволять претендентам ознакомиться с результатами рассмотрения заявок и обеспечить возможность принять участие в конкурсе.

Из содержания извещения о проведении Конкурса следует, что дата и время проведения Конкурса (22.11.2018 в 14-00) предшествует дате и времени вскрытия конвертов (22.11.2018 в 14-15), что не соответствует пунктам 70, 74, 75 Правил.

Согласно аудиозаписи Конкурса Конкурсной комиссией на стадии непосредственно проведения Конкурса объявлено о поступлении заявок на участие в Конкурсе от двух управляющих организаций, которые признаны участниками торгов, оглашены стоимость и перечень дополнительных работ и услуг, представленных участниками Конкурса с заявкой на участие в торгах, и предложено представить другие (непредусмотренные заявками на участие в Конкурсе) виды дополнительных работ и услуг и их стоимость.

Действия Конкурсной комиссии по оглашению стоимости и перечня дополнительных работ и услуг вместо участников Конкурса, а также предоставлению участникам Конкурса возможности представить перечень дополнительных работ и услуг, непредусмотренных Конкурсной документацией, и определить их стоимость, не соответствуют пункту 76 Правил.

Из представленных документов следует, что вскрытие конвертов с заявками осуществлялось Конкурсной комиссией 22.11.2018, а рассмотрение заявок на участие в Конкурсе и проведение торгов - 28.11.2018 при условии, что согласно извещению о проведении Конкурса рассмотрение заявок на участие в Конкурсе и проведение торгов назначено на 22.11.2018.

Таким образом, действия Конкурсной комиссией по рассмотрению заявок на участие в Конкурсе и проведению торгов 28.11.2018 не соответствуют подпунктам 9, 10 пункта 38 Правил.

17. Подпунктом 4(1) пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация включает в себя перечень дополнительных работ и услуг. Указанный перечень и расчетная стоимость каждой дополнительной работы и услуги определяется организатором конкурса.

В соответствии с пунктом 76 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной [подпунктом 4\(1\) пункта 41](#) настоящих Правил.

Таким образом, участники конкурса могут представлять предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг, исключительно предусмотренных конкурсной документацией, самостоятельное определение видов и стоимости дополнительных работ и услуг участниками Конкурса Правилами не предусмотрено.

Согласно аудиозаписи проведения Конкурса, предоставленным документам (Протокол Конкурса от 28.11.2018, письменным пояснениям Управления исх. № 3489 от 13.12.2018, №3589 от 24.12.2018) Конкурсной комиссией приняты предложения:

- ООО «Теплоэнерго ЖКХ» о выполнении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Конкурсной документацией, а именно: устройство клумб - 5 000 руб., посадка растений в клумбы- 3 000 руб., уход за посадками в клумбах - 7 000 руб., установка урн - 5 000 руб;
- ООО «ГУЖФ» о выполнении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Конкурсной документацией, а именно: установка детских площадок -15 000 руб.

Таким образом, нарушен порядок проведения Конкурса и определения победителя торгов ввиду принятия Конкурсной комиссией перечня дополнительных работ и услуг участников Конкурса, несоответствующего перечню Конкурсной документации, что не соответствует пункту 76 Правил.

18. 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);
- в случае признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении этого участника заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора (пункт 93).

Пунктом 8 Конкурсной документации предусмотрено представление в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса победителем Конкурса обеспечения исполнения обязательств, размер которого указан в Извещении о проведении Конкурса (в предпоследнем столбце краткой характеристики объектов конкурса).

С учетом изложенного, доводы Управления о том, что требование о представлении обеспечения исполнения обязательств по договорам управления Многоквартирными домами не устанавливалось, не могут быть приняты во внимание.

Протокол Конкурса датирован 28.11.2018 и в указанный день размещен в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в извещении о проведении Конкурса. Документов, подтверждающих представление ООО «Теплоэнерго ЖКХ» обеспечения исполнения обязательств по договорам управления Многоквартирными домами, Управлением не представлено.

10-м рабочим днем с даты утверждения протокола Конкурса является 12.12.2018.

Документов, подтверждающих признание ООО «Теплоэнергия» уклонившимся от заключения договоров управления Многоквартирными домами, Управлением не представлено.

Таким образом, бездействие Управления ввиду непризнания ООО «Теплоэнергия» уклонившимся от заключения договоров управления Многоквартирными домами является нарушением пункта 90 Правил.

Как указывалось ранее, документов, подтверждающих представление ООО «Теплоэнерго ЖКХ» обеспечения исполнения обязательств по договорам управления Многоквартирными домами, не представлено, Управлением представлен подписанный на основании Протокола Конкурса от 28.11.2018 муниципальным образованием «город Троицк» в лице начальника Управления и ООО «Теплоэнергия ЖКХ» договор от 07.12.2018 управления Многоквартирными домами, что с учетом того, что доля муниципального образования «город Троицк» в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирных домах не составляет 100%, действующим законодательством не предусмотрено.

Договоров управления Многоквартирными домами, заключенных ООО «Теплоэнергия ЖКХ» и собственниками помещений в Многоквартирных домах, Управлением не представлено, в связи с чем Комиссия считает необходимым выдать Управлению предусмотренное частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Конкурса.

Решение о создании Конкурсной комиссии принято Администрацией города Троицка (Постановление Администрации города Троицка от 12.02.2018 № 191 «О создании конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории Троицкого городского округа»), соответственно, ответственность за нарушение порядка организации и проведения Конкурса Конкурсной комиссией несет Администрация города Троицка.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать жалобу Заявителя на действия Управления обоснованной.

2. Признать действия Управления при организации и проведении Конкурса нарушением подпункта 1 пункта 15, подпункта 4 (1) пункта 38, пункта 41, в том числе подпунктов 1, 4, 4(1), 8, 14, 15, 16, пунктов 51, 52, 64, 65, 66, 70, 74, 75, 76, 84, 90 Правил.

3. Признать действия Администрации города Троицка в лице Конкурсной комиссии при организации и проведении Конкурса нарушением подпункта 9, 10 пункта 38, пунктов 6, 70, 75, 76 Правил.

4. Выдать Управлению в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании Конкурса.

5. Выдать Администрации города Троицка в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения торгов.

6. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 32-07-18.1/18

об аннулировании торгов

«26» декабря 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	<...>	- начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...>

главный специалист-эксперт
отдела контроля торгов и
органов власти Челябинского
УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 32-07-18.1/18 от 26 декабря 2018 года,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации города Троицка Челябинской области в срок до 18 января 2019 года совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Троицк, Военный 3-й городок, 5 (129), 52, 55, 56, 77, 90, лоты №№ 1-6, извещение № 221018/8930441/01 (далее – торги, Конкурс), а именно:

1.1) принять решение об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов;

1.2) разместить в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru по извещению № 221018/8930441/01 решение об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов;

1.3) направить заявителям, подавшим заявки на участие в торгах, уведомления о принятом решении об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов.

2. О выполнении настоящего предписания Администрации города Троицка Челябинской области сообщить в Челябинское УФАС России в срок до 21 января 2019 года с приложением подтверждающих документов (копии решения об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, соответствующих уведомлений с документами о способе их направления лицам, подавшим заявки на участие в торгах).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

<...>тел. (351) 265-93-79

ПРЕДПИСАНИЕ № 32-07-18.1/18

об аннулировании торгов

«26» декабря 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель

заместитель

руководителя

Комиссии: <...> - Челябинского УФАС России;

Члены
Комиссии: <...> начальник отдела контроля
<...> - торгов и органов власти
Челябинского УФАС России;
главный специалист-эксперт
<...> - отдела контроля торгов и
органов власти Челябинского
УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 32-07-18.1/18 от 26 декабря 2018 года,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению жилищно-коммунального хозяйства, экологии, благоустройства, транспорта и связи Администрации города Троицка Челябинской области (далее – Управление) в срок до 18 января 2019 года совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Троицк, Военный 3-й городок, 5 (129), 52, 55, 56, 77, 90, лоты №№ 1-6, извещение № 221018/8930441/01 (далее – торги, Конкурс), а именно:

1.1) принять решение об аннулировании Конкурса;

1.2) разместить в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru по извещению № 221018/8930441/01 решение об аннулировании Конкурса;

1.3) направить заявителям, подавшим заявки на участие в торгах, уведомления о принятом решении об аннулировании Конкурса.

2. О выполнении настоящего предписания Управлению сообщить в Челябинское УФАС России в срок до 21 января 2019 года с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Конкурса, соответствующих уведомлений с документами о способе их направления лицам, подавшим заявки на участие в торгах).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

<...>тел. (351) 265-93-79