



« » – представитель МУП «АПЖХ» по доверенности №01 от 12.05.2020;

« » – представитель администрации МО «Посёлок Айхал» по доверенности №22 от 18.06.2020;

Рассмотрев жалобу МУП «АПЖХ» на действия организатора торгов администрации МО «Посёлок Айхал» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

### **У С Т А Н О В И Л А :**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 10 июня 2020 года поступила жалоба от МУП «АПЖХ» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов администрации МО «Посёлок Айхал» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – администрация, Организатор конкурса) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №280420/0752398/02, лот№1 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Заявитель в жалобе указывает на следующее:

*«Администрацией МО «Посёлок Айхал» был размещен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.*

*Согласно раздела 1 «Общие сведения о проведении конкурса» конкурсной документации предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами ул. Юбилейная д. 7, ул. Юбилейная л. 8.*

*Муниципальное Унитарное Предприятие «Айхальское Предприятие Жилищного Хозяйства» подали заявку № 1, согласно предмету конкурса (ЛОТ по адресу Юбилейная, д.7.,Юбилейная, д.8), что подтверждается распиской от 22.05.2020 (приложение 1), выданной Администрацией МО «Посёлок «Айхал».*

*Согласно конкурсной документации, дата и время вскрытия конвертов - 04 июня 2020 года в 12:00 по местному времени. Фактическое вскрытие конвертов состоялось - 08 июня 2020 года в 13:00. Уведомление о переносе сроков вскрытия в наш адрес не поступало.*

*При проведении процедуры вскрытия конвертов аудиозапись не велась. На данный момент протокол вскрытия конвертов не размещен на сайте и в наш адрес не поступил. Поступило уведомление №1656 от 09 июня 2020 года о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для*

управления многоквартирным домом, расположенным на территории МО «Поселок Айхал», который состоится с нарушением срока - 11 июня 2020 года в 10:00 (приложение 2)

Вторым участником была подана заявка по этому же конкурсу, на тот же ЛОТ, по адресу ул. Юбилейная, д.2.

Просим Вас рассмотреть жалобу и отменить открытый конкурс на заключение договоров управления многоквартирными домами в связи с разночтением в адресном поле заявленного ЛОТа.

Кроме вышеуказанных разночтений в действующей конкурсной документации, размещенной на сайте <https://torgi.gov.ru/> работниками МУП «АПЖХ» были выявлены следующие несоответствия:

1. п. 6 Извещения «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации...»

В список обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса включен пункт по обеспечению вывоза бытовых отходов. В силу действующего законодательства (ФЗ Российской Федерации от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» статьи 24.6.) с 1 января 2019 года сбором, транспортировкой и утилизацией коммунальных отходов занимаются региональные операторы в рамках региональной программы обращения с ТКО.

2. п. 11 Извещения «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации...»

В перечне коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией отсутствует горячее водоснабжение. Кроме того, не обозначен вид услуг: являются ли перечисленные услуги общедомовыми или имеется ввиду поставка всех ресурсов. Стоимость коммунальных ресурсов включена в стоимость лота согласно п. 4.2 «Проекта договора».

3. п. 1.1 «Конкурсной документации на проведение открытого конкурса...»

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В тексте данного пункта устанавливает плату в том числе и за капитальный ремонт общедомового имущества.

В силу ст. 166 ЖК финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме производится исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В нашем регионе капитальный ремонт общедомового имущества МКД в ведении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Республики Саха (Якутия).

4. П. 1.12.4 «Конкурсной документации на проведение открытого конкурса...»

*Выбор победителя с включением дополнительных услуг противоречит Постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" Данный метод отбора был упразднен в 2019 году.*

#### *5. П. 2.1 Раздел 4 «Проект договора»*

*Предметом договора является только муниципальное жилье, кто тогда будет обслуживать остальной жилой фонд этого (этих) домов, Юбилейная 2, 7, 8? Так же, неверна информация о принадлежности всех квартир к муниципальному жилому фонду. (Приложение 1 к договору)*

*6. Так же, в конкурсной документации присутствует объект жилого фонда - детская площадка придомовая. (Приложение 8 к конкурсной документации) На придомовой территории Юбилейная 7,8 детских площадок нет вообще.*

*7. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки указаны не верно. МУП «АПЖХ» при попытке произвести оплату столкнулось с возвратом платежей. Обеспечение было перечислено по реквизитам других торгов Администрации».*

Администрацией МО «Посёлок Айхал» представлены пояснения по доводам, изложенным в жалобе, в соответствии с которыми Организатор конкурса признаёт наличие в конкурсной документации технических ошибок, а также то, что дата вскрытия конвертов была перепутана с датой проведения конкурса.

Комиссия по рассмотрению жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

Согласно части 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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

Частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 28 апреля 2020 года опубликовано извещение №280420/0752398/02, лот №1 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенном по адресу: Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, пос. Айхал, ул. Юбилейная, дом 2 и Конкурсная документация.

Процедура проведения указанного конкурса установлена Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75) (далее – Правила №75).

Организатором конкурса выступает администрация МО «Поселок Айхал» (678190, Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, пос. Айхал, ул. Юбилейная, д.7А).

Характеристика объекта конкурса: многоквартирный дом по адресу: Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, пос. Айхал, ул. Юбилейная, дом 2, год постройки – 1988 год, год последнего капитального ремонта 2014, 5 этажей, 118 квартир, количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 2.

Заявки на участие в рассматриваемом конкурсе принимались в письменной

форме начиная с момента публикации данного извещения, приём заявок прекращался непосредственно перед началом процедуры вскрытия заявок.

Дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе 04.06.2020, дата и время проведения конкурса - «08» июня 2020 г. в 16.00 часов.

Заявитель в жалобе указал, что согласно раздела 1 «Общие сведения о проведении конкурса» конкурсной документации предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами ул. Юбилейная д. 7, ул. Юбилейная д. 8.

Согласно Извещению «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации...» предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом ул. Юбилейная д. 2.

Администрация в своем пояснении указывает, что при составлении документов произошла техническая ошибка.

Согласно подпункта 3 пункта 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается в том числе характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Якутское УФАС России приходит к выводу, что адрес местоположения МКД, право заключения договора управления которым является предметом торгов, при таких обстоятельствах не определен.

Согласно доводам жалобы дата и время вскрытия конвертов - 04 июня 2020 года в 12:00 по местному времени. Фактическое вскрытие конвертов состоялось - 08 июня 2020 года в 13:00. При проведении процедуры вскрытия конвертов аудиозапись не велась. На данный момент протокол вскрытия конвертов не размещен на сайте и в наш адрес не поступил, поступило уведомление №1656 от 09 июня 2020 года о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным на территории МО «Поселок Айхал», который состоится с нарушением срока - 11 июня 2020 года в 10:00.

Якутским УФАС России установлено, что в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении о проведении Конкурса размещены:

- 17.06.2020 протокол вскрытия конвертов с заявками от 08.06.2020;

- 17.06.2020 протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 08.06.2020;

- 17.06.2020 протокол конкурса N 78 от 11.06.2020.

В соответствии с пунктом 65 Правил №75 Протокол вскрытия конвертов ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов. Протокол размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания.

В соответствии с пунктом 70 Правил №75 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 настоящих Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно приложению N 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.

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.

В соответствии с пунктом 84 Правил №75 текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

Таким образом, размещение Администрацией в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) протокола вскрытия конвертов с нарушением сроков размещения не соответствует пункту 65 Правил, протокола рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 08.06.2020 с нарушением сроков размещения не соответствует пункту 70 Правил, протокола Конкурса N 78 от 11.06.2020 не соответствует пункту 84 Правил.

В соответствии с пунктом 66 Правил №75 Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и видеозапись

процедуры вскрытия.

Проведение процедуры вскрытия конвертов без аудиозаписи не соответствует пункту 66 Правил №75.

Согласно доводам жалобы, кроме вышеуказанных разночтений в действующей конкурсной документации, размещенной на сайте <https://torgi.gov.ru/> работниками МУП «АПЖХ» были выявлены следующие несоответствия:

1. п. 6 Извещения «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации...»

В список обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса включен пункт по обеспечению вывоза бытовых отходов. В силу действующего законодательства (ФЗ Российской Федерации от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» статьи 24.6.) с 1 января 2019 года сбором, транспортировкой и утилизацией коммунальных отходов занимаются региональные операторы в рамках региональной программы обращения с ТКО.

В соответствии с пунктами 1,2 статьи 24.6 Федерального закона от 14.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами осуществляет

1. Сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов на территории субъекта Российской Федерации обеспечиваются одним или несколькими региональными операторами в соответствии с региональной программой в области обращения с отходами и территориальной схемой обращения с отходами.

2. Накопление, сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов осуществляются в соответствии с правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее - правила обращения с твердыми коммунальными отходами).

Согласно доводам жалобы 2. п. 11 Извещения «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации...»

В перечне коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией отсутствует горячее водоснабжение. Кроме того, не обозначен вид услуг: являются ли перечисленные услуги общедомовыми или имеется ввиду поставка всех ресурсов. Стоимость коммунальных ресурсов включена в стоимость лота согласно п. 4.2 «Проекта договора».

Согласно подпункта 6 пункта 38 Правил №75 в извещении о проведении



конкурса указывается в том числе перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Таким образом, перечень коммунальных услуг, указанных в извещении о проведении конкурса должен содержать все коммунальные услуги, которые являются предметом конкурса.

Согласно доводам жалобы 3. п. 1.1 «Конкурсной документации на проведение открытого конкурса...»

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В тексте данного пункта устанавливает плату в том числе и за капитальный ремонт общего имущества.

В силу ст. 166 ЖК финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме производится исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В нашем регионе капитальный ремонт общего имущества МКД в ведении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Республики Саха (Якутия).

Согласно пунктов 1, 2, 3 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 (ред. от 25.05.2020) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

2. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из

минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В республике Саха (Якутия) в целях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона Республики Саха (Якутия) от 24 июня 2013 г. 1201-3 N 1329-IV "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Республики Саха (Якутия)" и во исполнение распоряжения Президента Республики Саха (Якутия) от 19 июня 2013 г. N 501-РП "О мерах по созданию регионального оператора Республики Саха (Якутия)" Правительством Республики Саха (Якутия) создана некоммерческая организация (фонд) "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Республики Саха (Якутия)" - регионального оператора фондов капитального ремонта общего имущества собственников в многоквартирных домах Республики Саха (Якутия).

Согласно доводу жалобы пункт 1.12.4 «Конкурсной документации на проведение открытого конкурса...»

Выбор победителя с включением дополнительных услуг противоречит Постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" Данный метод отбора был упразднен в 2019 году.

Согласно пункту 76 Правил №75 участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным

снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

Таким образом, включение дополнительных услуг при выборе победителя противоречит пункту 76 Правил №75.

Согласно доводам жалобы:

п. 2.1 Раздел 4 «Проект договора» Предметом договора является только муниципальное жилье, кто тогда будет обслуживать остальной жилой фонд этого (этих) домов, Юбилейная 2, 7, 8? Так же, неверна информация о принадлежности всех квартир к муниципальному жилому фонду. (Приложение 1 к договору)

п. 6. Так же, в конкурсной документации присутствует объект жилого фонда - детская площадка придомовая. (Приложение 8 к конкурсной документации) На придомовой территории Юбилейная 7,8 детских площадок нет вообще.

п. 7. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки указаны не верно. МУП «АПЖХ» при попытке произвести оплату столкнулось с возвратом платежей. Обеспечение было перечислено по реквизитам других торгов Администрации».

Вышеуказанные доводы не подлежат рассмотрению Комиссией Якутского УФАС России в силу того, что адрес местоположения МКД, право заключения договора управления которым является предметом торгов, не определен.

18 июня 2020 года МУП «АПЖХ» представлены дополнения к жалобе, где указано, что согласно извещению о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: РС(Я), Мирнинский район, пос. Айхал, ул. Юбилейная, д. 2 (ул. Юбилейная, д.7, ул. Юбилейная, д. 8) и постановлению Правительства № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД» даты вскрытия конвертов и подведения итогов (п.12, п.13, п.14 Извещения) не соответствуют датам рассмотрения конкурсных заявок по факту, а именно:

Администрацией МО «Поселок Айхал» в Извещении указано, что датой вскрытия конвертов с заявками и датой рассмотрения конкурсной

комиссией заявок на участие в конкурсе — 04 июня 2020. Фактически 04.06.2020 вскрытия конвертов с заявками участников не проводилось.

Администрацией МО «Поселок Айхал» в Извещении указано, что дата проведения конкурса — 08.06.2020 г. Представители МУП «АПЖХ» 08.06.2020 г. участвовали в комиссии по вскрытию конвертов с заявками, которое фактически должно было состояться 04.06.2020 г., о чем указано в конкурсной документации. Заявки, поданные участниками конкурса фактически не были рассмотрены, и победитель не был объявлен, но организаторами конкурса в адрес МУП «АПЖХ» было направлено уведомление №1656 от 09 июня 2020 года о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным на территории МО «Поселок Айхал», который состоится с нарушением срока - 11 июня 2020 года в 10:00. Протокол от 08.06.2020 г. МУП «АПЖХ» получен не был.

В соответствии с пунктом 1 Конкурсной документации, размещенной Администрацией в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с частью 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Пунктом 38 Правил №75 установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе:

- характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (подпункт 3);
- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги) (подпункт 4);
- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил (подпункт 4(1));
- место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе (подпункт 9);
- место, дата и время проведения конкурса (подпункт 10);

- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе (пункт 11).

В размещенном Администрацией в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещении о проведении Конкурса, в том числе указано:

- дата начала подачи заявок: 06.05.2020;
- дата и время окончания подачи заявок: 03.06.2020 11:00;
- дата и время вскрытия конвертов: 04.06.2020 12:00;
- дата рассмотрения заявок: 04.06.2020;
- дата проведения конкурса: 08.06.2020;

При этом, по сведениям, размещенным Администрацией в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) дата протокола вскрытия конвертов с заявками - 08.06.2020, дата протокола конкурса N 78 от 11.06.2020 что не соответствует подпункту 10 пункта 38 Правил №75.

Таким образом, информация о дате и времени вскрытия конвертов, указанная в Извещении о проведении Конкурса, размещённом в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не совпадает с датами, указанными в протоколах вскрытия конвертов с заявками и конкурса, что может ввести претендентов и участников Конкурса в заблуждение относительно условий Конкурса.

Согласно пункту 3 Дополнений победителем конкурса признан « » В.Б.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 08 июня 2020 года до окончания срока подачи заявок поступило 2 заявки:

1. Заявка МУП «АПЖХ»;
2. Заявка ИП « ».

В силу подпункта 1 пункта 15 Правил №75 претенденты должны соответствовать, в том числе, установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Согласно части 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Федерации.

Согласно подпункту 2 пункта 18 Правил №75 несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 названных Правил является основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе.

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 названных Правил (пункт 70 Правил №75).

Согласно пункту 1.7.2 Конкурсной документации заявка включает в том числе копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Согласно Протокола №1 от 08.06.2020 документы, представленные ИП « » не содержат копию документа, подтверждающего соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил №75.

Согласно информации с официального сайта [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru), на день вскрытия конвертов (08.06.2020) лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами у ИП « » отсутствует.

Согласно Протокола №2 от 08.06.2020 конкурсная комиссия Администрация МО «Посёлок Айхал» рассмотрев заявки №№1 и 2 вынесла решение допустить ИП « » и МУП «АПЖХ» к участию в конкурсе.

Таким образом, у ИП « » отсутствует лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

На основании изложенного, Организатор конкурса необоснованно допустил к участию в конкурсе ИП « ».

Согласно доводам Дополнений в состав конкурсной комиссии Администрации МО «Поселок Айхал» должны входить не менее 5 человек.

Правилами №75 установлено, что в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. За 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса организатор конкурса направляет в представительный орган местного самоуправления

соответствующего муниципального образования запрос о делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии. Указанный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения в состав конкурсной комиссии. В случае если в течение 15 дней после получения такого запроса представительный орган местного самоуправления делегировал депутатов в состав конкурсной комиссии, организатор конкурса включает указанных лиц в состав конкурсной комиссии (пункт 22 Правил №75).

В соответствии с протоколами:

вскрытия конвертов с заявками от 08.06.2020 всего на заседании присутствовало три члена комиссии, что составило 100% от общего количества членов комиссии;

рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 08.06.2020 всего на заседании присутствовало три члена комиссии, что составило 100% от общего количества членов комиссии;

конкурса N 78 от 11.06.2020 всего на заседании присутствовало три члена комиссии, что составило 100% от общего количества членов комиссии.

С учетом изложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о том, что количество членов комиссии Администрации составляет три человека и не соответствует пункту 22 Правил №75.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы №014/10/18.1-1641/2020 установила, что Организатор конкурса администрация МО «Поселок Айхал» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №280420/0752398/02, лот№1 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)):

- не определил адрес местоположения МКД, право заключения договора управления которым является предметом торгов, в нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил №75;

- разместил в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) протокол вскрытия конвертов, протокол рассмотрения заявок, протокол конкурса с нарушением сроков, предусмотренных Правилами №75;

- провел процедуру вскрытия конвертов без аудиозаписи в нарушение пункта 66 Правил №75;

- конкурсная документация не соответствует требованиям законодательства в части: 1) включения в список обязательных работ услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса включен пункт по обеспечению вывоза бытовых

отходов, в нарушение пунктов 1,2 статьи 24.6 Федерального закона от 14.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»; 2) не включения в перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией горячего водоснабжение, в нарушение подпункта б пункта 38 Правил №75; 3) при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения учитывается плата в том числе и за капитальный ремонт общедомового имущества, в нарушение статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации 4) выбор победителя с включением дополнительных услуг в нарушение пункта 76 Правил №75;

- информация о дате и времени вскрытия конвертов, указанная в Извещении о проведении Конкурса, размещённом в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не совпадает с датами, указанными в протоколах вскрытия конвертов с заявками и конкурса;

- в нарушение подпункта 1 пункта 15 Правил №75 Организатор конкурса необоснованно допустил к участию в конкурсе ИП « ».

- в нарушение пункта 22 Правил №75 количество членов комиссии Администрации составляет три человека

Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о том, что указанные действия Организатора конкурса администрации МО «Поселок Айхал» нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которых установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

С учетом того, что Организатором конкурса допущены нарушения требований Правил №75, в том числе на этапе подготовки и публикации Конкурсной документации, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1



Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

**Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу МУП «АПЖХ» (678190, РС (Я), Мирнинский район, п. Айхал, ул. Промышленная, д. 11, ОГРН 1141436000441, ИНН 1433029153) на действия организатора торгов администрации МО «Поселок Айхал» (678190, Республика Саха (Якутия), г Мирнинский район, п. Айхал, ул. Юбилейная, д. 7А, ОГРН 1061433000078, ИНН 1433020337) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, пос. Айхал, ул. Юбилейная, дом 2 (извещение №280420/0752398/02, лот№1 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) – обоснованной;
2. Выдать администрации МО «Поселок Айхал» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов;
3. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель  
комиссии:

« »

Члены  
комиссии:

« »

« »



видеоконференции, без очного участия представителей субъектов контроля и заявителя:

« » – представитель МУП «АПЖХ» по доверенности №01 от 12.05.2020;

« » – представитель администрации МО «Посёлок Айхал» по доверенности №22 от 18.06.2020;

Рассмотрев жалобу МУП «АПЖХ» на действия организатора торгов администрации МО «Поселок Айхал» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 10 июня 2020 года поступила жалоба от МУП «АПЖХ» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов администрации МО «Поселок Айхал» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – администрация, Организатор конкурса) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №280420/0752398/02, лот№1 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Заявитель в жалобе указывает на следующее:

*«Администрацией МО «Поселок Айхал» был размещен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.*

*Согласно раздела 1 «Общие сведения о проведении конкурса» конкурсной документации предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами ул. Юбилейная д. 7, ул. Юбилейная л. 8.*

*Муниципальное Унитарное Предприятие «Айхальское Предприятие Жилищного Хозяйства» подали заявку № 1, согласно предмету конкурса (ЛОТ по адресу Юбилейная, д.7.,Юбилейная, д.8),что подтверждается распиской от 22.05.2020 (приложение 1), выданной Администрацией МО «Поселок «Айхал».*

*Согласно конкурсной документации, дата и время вскрытия конвертов - 04 июня 2020 года в 12:00 по местному времени. Фактическое вскрытие конвертов состоялось - 08 июня 2020 года в 13:00. Уведомление о переносе сроков вскрытия в наш адрес не поступало.*

*При проведении процедуры вскрытия конвертов аудиозапись не велась. На*

данный момент протокол вскрытия конвертов не размещен на сайте и в наш адрес не поступил. Поступило уведомление №1656 от 09 июня 2020 года о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным на территории МО «Поселок Айхал», который состоится с нарушением срока - 11 июня 2020 года в 10:00 (приложение 2)

Вторым участником была подана заявка по этому же конкурсу, на тот же ЛОТ, по адресу ул. Юбилейная, д.2.

Просим Вас рассмотреть жалобу и отменить открытый конкурс на заключение договоров управления многоквартирными домами в связи с разночтением в адресном поле заявленного ЛОТа.

Кроме вышеуказанных разночтений в действующей конкурсной документации, размещенной на сайте <https://torgi.gov.ru/> работниками МУП «АПЖХ» были выявлены следующие несоответствия:

1. п. 6 Извещения «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации...»

В список обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса включен пункт по обеспечению вывоза бытовых отходов. В силу действующего законодательства (ФЗ Российской Федерации от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» статьи 24.6.) с 1 января 2019 года сбором, транспортировкой и утилизацией коммунальных отходов занимаются региональные операторы в рамках региональной программы обращения с ТКО.

2. п. 11 Извещения «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации...»

В перечне коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией отсутствует горячее водоснабжение. Кроме того, не обозначен вид услуг: являются ли перечисленные услуги общедомовыми или имеется ввиду поставка всех ресурсов. Стоимость коммунальных ресурсов включена в стоимость лота согласно п. 4.2 «Проекта договора».

3. п. 1.1 «Конкурсной документации на проведение открытого конкурса...»

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В тексте данного пункта устанавливает плату в том числе и за капитальный ремонт общедомового имущества.

В силу ст. 166 ЖК финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме производится исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В нашем регионе капитальный ремонт общедомового имущества МКД в ведении Фонда капитального

ремонта многоквартирных домов Республики Саха (Якутия).

4. П. 1.12.4 «Конкурсной документации на проведение открытого конкурса...»

Выбор победителя с включением дополнительных услуг противоречит Постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" Данный метод отбора был упразднен в 2019 году.

5. П. 2.1 Раздел 4 «Проект договора»

Предметом договора является только муниципальное жилье, кто тогда будет обслуживать остальной жилой фонд этого (этих) домов, Юбилейная 2, 7, 8? Так же, неверна информация о принадлежности всех квартир к муниципальному жилому фонду. (Приложение 1 к договору)

6. Так же, в конкурсной документации присутствует объект жилого фонда - детская площадка придомовая. (Приложение 8 к конкурсной документации) На придомовой территории Юбилейная 7,8 детских площадок нет вообще.

7. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки указаны не верно. МУП «АПЖХ» при попытке произвести оплату столкнулось с возвратом платежей. Обеспечение было перечислено по реквизитам других торгов Администрации».

Администрацией МО «Посёлок Айхал» представлены пояснения по доводам, изложенным в жалобе, в соответствии с которыми Организатор конкурса признаёт наличие в конкурсной документации технических ошибок, а также то, что дата вскрытия конвертов была перепутана с датой проведения конкурса.

Комиссия по рассмотрению жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

Согласно части 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых

предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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

Частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 28 апреля 2020 года опубликовано извещение №280420/0752398/02, лот№1 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенном по адресу: Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, пос. Айхал, ул. Юбилейная, дом 2 и Конкурсная документация.

Процедура проведения указанного конкурса установлена Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75) (далее – Правила №75).

Организатором конкурса выступает администрация МО «Поселок Айхал» (678190, Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, пос. Айхал, ул. Юбилейная, д.7А).

Характеристика объекта конкурса: многоквартирный дом по адресу: Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, пос. Айхал, ул. Юбилейная, дом 2, год постройки – 1988 год, год последнего капитального ремонта 2014, 5

этажей, 118 квартир, количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 2.

Заявки на участие в рассматриваемом конкурсе принимались в письменной форме начиная с момента публикации данного извещения, приём заявок прекращался непосредственно перед началом процедуры вскрытия заявок.

Дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе 04.06.2020, дата и время проведения конкурса - «08» июня 2020 г. в 16.00 часов.

Заявитель в жалобе указал, что согласно раздела 1 «Общие сведения о проведении конкурса» конкурсной документации предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами ул. Юбилейная д. 7, ул. Юбилейная д. 8.

Согласно Извещению «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации...» предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом ул. Юбилейная д. 2.

Администрация в своем пояснении указывает, что при составлении документов произошла техническая ошибка.

Согласно подпункта 3 пункта 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается в том числе характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Якутское УФАС России приходит к выводу, что адрес местоположения МКД, право заключения договора управления которым является предметом торгов, при таких обстоятельствах не определён.

Согласно доводам жалобы дата и время вскрытия конвертов - 04 июня 2020 года в 12:00 по местному времени. Фактическое вскрытие конвертов состоялось - 08 июня 2020 года в 13:00. При проведении процедуры вскрытия конвертов аудиозапись не велась. На данный момент протокол вскрытия конвертов не размещен на сайте и в наш адрес не поступил, поступило уведомление №1656 от 09 июня 2020 года о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным на территории МО «Поселок Айхал», который состоится с нарушением срока - 11 июня 2020 года в 10:00.

Якутским УФАС России установлено, что в информационно -

телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении о проведении Конкурса размещены:

- 17.06.2020 протокол вскрытия конвертов с заявками от 08.06.2020;
- 17.06.2020 протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 08.06.2020;
- 17.06.2020 протокол конкурса N 78 от 11.06.2020.

В соответствии с пунктом 65 Правил №75 Протокол вскрытия конвертов ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов. Протокол размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания.

В соответствии с пунктом 70 Правил №75 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 настоящих Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно приложению N 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.

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.

В соответствии с пунктом 84 Правил №75 текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

Таким образом, размещение Администрацией в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) протокола вскрытия конвертов с нарушением сроков размещения не соответствует пункту 65 Правил, протокола рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 08.06.2020 с нарушением сроков размещения не соответствует пункту 70 Правил, протокола Конкурса N 78 от 11.06.2020 не соответствует пункту 84 Правил.



В соответствии с пунктом 66 Правил №75 Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и видеозапись процедуры вскрытия.

Проведение процедуры вскрытия конвертов без аудиозаписи не соответствует пункту 66 Правил №75.

Согласно доводам жалобы, кроме вышеуказанных разночтений в действующей конкурсной документации, размещенной на сайте <https://torgi.gov.ru/> работниками МУП «АПЖХ» были выявлены следующие несоответствия:

1. п. 6 Извещения «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации...»

В список обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса включен пункт по обеспечению вывоза бытовых отходов. В силу действующего законодательства (ФЗ Российской Федерации от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» статьи 24.6.) с 1 января 2019 года сбором, транспортировкой и утилизацией коммунальных отходов занимаются региональные операторы в рамках региональной программы обращения с ТКО.

В соответствии с пунктами 1,2 статьи 24.6 Федерального закона от 14.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами осуществляет

1. Сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов на территории субъекта Российской Федерации обеспечиваются одним или несколькими региональными операторами в соответствии с региональной программой в области обращения с отходами и территориальной схемой обращения с отходами.

2. Накопление, сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов осуществляются в соответствии с правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее - правила обращения с твердыми коммунальными отходами).

Согласно доводам жалобы 2. п. 11 Извещения «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации...»

В перечне коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией отсутствует горячее водоснабжение. Кроме того, не

обозначен вид услуг: являются ли перечисленные услуги общедомовыми или имеется ввиду поставка всех ресурсов. Стоимость коммунальных ресурсов включена в стоимость лота согласно п. 4.2 «Проекта договора».

Согласно подпункта 6 пункта 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается в том числе перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Таким образом, перечень коммунальных услуг, указанных в извещении о проведении конкурса должен содержать все коммунальные услуги, которые являются предметом конкурса.

Согласно доводам жалобы 3. п. 1.1 «Конкурсной документации на проведение открытого конкурса...»

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В тексте данного пункта устанавливает плату в том числе и за капитальный ремонт общедомового имущества.

В силу ст. 166 ЖК финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме производится исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В нашем регионе капитальный ремонт общедомового имущества МКД в ведении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Республики Саха (Якутия).

Согласно пунктов 1, 2, 3 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 (ред. от 25.05.2020) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

2. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В республике Саха (Якутия) в целях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона Республики Саха (Якутия) от 24 июня 2013 г. 1201-З N 1329-IV "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Республики Саха (Якутия)" и во исполнение распоряжения Президента Республики Саха (Якутия) от 19 июня 2013 г. N 501-РП "О мерах по созданию регионального оператора Республики Саха (Якутия)" Правительством Республики Саха (Якутия) создана некоммерческая организация (фонд) "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Республики Саха (Якутия)" - регионального оператора фондов капитального ремонта общего имущества собственников в многоквартирных домах Республики Саха (Якутия).

Согласно доводу жалобы пункт 1.12.4 «Конкурсной документации на проведение открытого конкурса...»

Выбор победителя с включением дополнительных услуг противоречит Постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" Данный метод отбора был упразднен в 2019 году.

Согласно пункту 76 Правил №75 участники конкурса предлагают установить

размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

В случае если после трехкратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

Таким образом, включение дополнительных услуг при выборе победителя противоречит пункту 76 Правил №75.

Согласно доводам жалобы:

п. 2.1 Раздел 4 «Проект договора» Предметом договора является только муниципальное жилье, кто тогда будет обслуживать остальной жилой фонд этого (этих) домов, Юбилейная 2, 7, 8? Так же, неверна информация о принадлежности всех квартир к муниципальному жилому фонду. (Приложение 1 к договору)

п. 6. Так же, в конкурсной документации присутствует объект жилого фонда - детская площадка придомовая. (Приложение 8 к конкурсной документации) На придомовой территории Юбилейная 7,8 детских площадок нет вообще.

п. 7. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки указаны не верно. МУП «АПЖХ» при попытке произвести оплату столкнулось с возвратом платежей. Обеспечение было перечислено по реквизитам других торгов Администрации».

Вышеуказанные доводы не подлежат рассмотрению Комиссией Якутского УФАС России в силу того, что адрес местоположения МКД, право заключения договора управления которым является предметом торгов, не определен.

18 июня 2020 года МУП «АПЖХ» представлены дополнения к жалобе, где указано, что согласно извещению о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: РС(Я), Мирнинский район, пос. Айхал, ул. Юбилейная, д. 2 (ул. Юбилейная, д.7, ул. Юбилейная, д. 8) и постановлению Правительства № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД» даты вскрытия конвертов и подведения итогов (п.12, п.13, п.14 Извещения) не соответствуют

датам рассмотрения конкурсных заявок по факту, а именно:

Администрацией МО «Поселок Айхал» в Извещении указано, что датой вскрытия конвертов с заявками и датой рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе — 04 июня 2020. Фактически 04.06.2020 вскрытия конвертов с заявками участников не проводилось.

Администрацией МО «Поселок Айхал» в Извещении указано, что дата проведения конкурса — 08.06.2020 г. Представители МУП «АПЖХ» 08.06.2020 г. участвовали в комиссии по вскрытию конвертов с заявками, которое фактически должно было состояться 04.06.2020 г., о чем указано в конкурсной документации. Заявки, поданные участниками конкурса фактически не были рассмотрены, и победитель не был объявлен, но организаторами конкурса в адрес МУП «АПЖХ» было направлено уведомление №1656 от 09 июня 2020 года о проведении открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным на территории МО «Поселок Айхал», который состоится с нарушением срока - 11 июня 2020 года в 10:00. Протокол от 08.06.2020 г. МУП «АПЖХ» получен не был.

В соответствии с пунктом 1 Конкурсной документации, размещенной Администрацией в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с частью 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Пунктом 38 Правил №75 установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе:

- характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (подпункт 3);
- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги) (подпункт 4);
- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил (подпункт 4(1));
- место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок

на участие в конкурсе (подпункт 9);

- место, дата и время проведения конкурса (подпункт 10);

- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе (пункт 11).

В размещенном Администрацией в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещении о проведении Конкурса, в том числе указано:

- дата начала подачи заявок: 06.05.2020;

- дата и время окончания подачи заявок: 03.06.2020 11:00;

- дата и время вскрытия конвертов: 04.06.2020 12:00;

- дата рассмотрения заявок: 04.06.2020;

- дата проведения конкурса: 08.06.2020;

При этом, по сведениям, размещенным Администрацией в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) дата протокола вскрытия конвертов с заявками - 08.06.2020, дата протокола конкурса N 78 от 11.06.2020 что не соответствует подпункту 10 пункта 38 Правил №75.

Таким образом, информация о дате и времени вскрытия конвертов, указанная в Извещении о проведении Конкурса, размещённом в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не совпадает с датами, указанными в протоколах вскрытия конвертов с заявками и конкурса, что может ввести претендентов и участников Конкурса в заблуждение относительно условий Конкурса.

Согласно пункту 3 Дополнений победителем конкурса признан « » В.Б.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 08 июня 2020 года до окончания срока подачи заявок поступило 2 заявки:

1. Заявка МУП «АПЖХ»;
2. Заявка ИП « ».

В силу подпункта 1 пункта 15 Правил №75 претенденты должны соответствовать, в том числе, установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Согласно части 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется

управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Согласно подпункту 2 пункта 18 Правил №75 несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 названных Правил является основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе.

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 названных Правил (пункт 70 Правил №75).

Согласно пункту 1.7.2 Конкурсной документации заявка включает в том числе копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

Согласно Протокола №1 от 08.06.2020 документы, представленные ИП « » не содержат копию документа, подтверждающего соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил №75.

Согласно информации с официального сайта [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru), на день вскрытия конвертов (08.06.2020) лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами у ИП « » отсутствует.

Согласно Протокола №2 от 08.06.2020 конкурсная комиссия Администрация МО «Посёлок Айхал» рассмотрев заявки №№1 и 2 вынесла решение допустить ИП « » и МУП «АПЖХ» к участию в конкурсе.

Таким образом, у ИП « » отсутствует лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

На основании изложенного, Организатор конкурса необоснованно допустил к участию в конкурсе ИП « ».

Согласно доводам Дополнений в состав конкурсной комиссии Администрации МО «Поселок Айхал» должны входить не менее 5 человек.

Правилами №75 установлено, что в состав конкурсной комиссии должно

входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. За 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса организатор конкурса направляет в представительный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования запрос о делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии. Указанный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения в состав конкурсной комиссии. В случае если в течение 15 дней после получения такого запроса представительный орган местного самоуправления делегировал депутатов в состав конкурсной комиссии, организатор конкурса включает указанных лиц в состав конкурсной комиссии (пункт 22 Правил №75).

В соответствии с протоколами:

вскрытия конвертов с заявками от 08.06.2020 всего на заседании присутствовало три члена комиссии, что составило 100% от общего количества членов комиссии;

рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 08.06.2020 всего на заседании присутствовало три члена комиссии, что составило 100% от общего количества членов комиссии;

конкурса N 78 от 11.06.2020 всего на заседании присутствовало три члена комиссии, что составило 100% от общего количества членов комиссии.

С учетом изложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о том, что количество членов комиссии Администрации составляет три человека и не соответствует пункту 22 Правил №75.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы №014/10/18.1-1641/2020 установила, что Организатор конкурса администрация МО «Поселок Айхал» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №280420/0752398/02, лот№1 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)):

- не определил адрес местоположения МКД, право заключения договора управления которым является предметом торгов, в нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил №75;

- разместил в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) протокол вскрытия конвертов, протокол рассмотрения заявок, протокол конкурса с нарушением сроков, предусмотренных Правилами №75;

- провел процедуру вскрытия конвертов без аудиозаписи в нарушение



пункта 66 Правил №75;

- конкурсная документация не соответствует требованиям законодательства в части: 1) включения в список обязательных работ услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса включен пункт по обеспечению вывоза бытовых отходов, в нарушение пунктов 1,2 статьи 24.6 Федерального закона от 14.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»; 2) не включения в перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией горячего водоснабжение, в нарушение подпункта б пункта 38 Правил №75; 3) при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения учитывается плата в том числе и за капитальный ремонт общедомового имущества, в нарушение статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации 4) выбор победителя с включением дополнительных услуг в нарушение пункта 76 Правил №75;

- информация о дате и времени вскрытия конвертов, указанная в Извещении о проведении Конкурса, размещённом в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не совпадает с датами, указанными в протоколах вскрытия конвертов с заявками и конкурса;

- в нарушение подпункта 1 пункта 15 Правил №75 Организатор конкурса необоснованно допустил к участию в конкурсе ИП « ».

- в нарушение пункта 22 Правил №75 количество членов комиссии Администрации составляет три человека

Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о том, что указанные действия Организатора конкурса администрации МО «Поселок Айхал» нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которых установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

С учетом того, что Организатором конкурса допущены нарушения требований Правил №75, в том числе на этапе подготовки и публикации Конкурсной документации, Комиссия Якутского УФАС России приходит к

выводу о необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

### **Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу МУП «АПЖХ» (678190, РС (Я), Мирнинский район, п. Айхал, ул. Промышленная, д. 11, ОГРН 1141436000441, ИНН 1433029153) на действия организатора торгов администрации МО «Поселок Айхал» (678190, Республика Саха (Якутия), г Мирнинский район, п. Айхал, ул. Юбилейная, д. 7А, ОГРН 1061433000078, ИНН 1433020337) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, пос. Айхал, ул. Юбилейная, дом 2 (извещение №280420/0752398/02, лот№1 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru)) – обоснованной;
2. Выдать администрации МО «Поселок Айхал» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов;
3. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель  
комиссии:

« »

Члены

« »

ОМССИИ:

« »