

## **РЕШЕНИЕ № 023/06/18.1-779/2019**

### **по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

06 августа 2019 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Сафронова О.А. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Бабакова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Довлатов А.Н. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

Шашарин С.О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в отсутствие представителя заявителя – ООО УК «Диалена» (далее – Заявитель), в присутствии представителя Организатора торгов Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Организатор торгов) – Б.Г.В. (доверенность №4056/29 от 15.04.2019г.), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 030619/15706026/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

#### УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба ООО УК «Диалена» на действия Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение №030619/15706026/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

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

Рассмотрение жалобы состоялось 06.08.2019 г. в 11 часов 30 минут по адресу: г.Краснодар, ул.Коммунаров, 235, ком.1.

Заявитель жалобы указывает, что Организатор торгов необоснованно отказал ему в допуске к участию в конкурсе, в связи с несоответствием претендента требованиям установленным пунктом 13 раздела III конкурсной документации.

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу №023/06/18.1-779/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Указанные торги проводились в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.02.2006г № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление №75).

03.06.2019 ДГХ и ТЭК на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение №030619/15706026/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными в городе Краснодаре по адресам:

Лот № 1 – ул. 1 Мая, 232

Лот № 2 - ул. им. Цезаря Куникова, 24, корпус №1

-ул. им. 40-летия Победы, 178, корпус №3

-ул. им. 40-летия Победы, 178, корпус №4

-ул. им. 40-летия Победы, 178, корпус №5

Лот № 4 - пос. Колосистый, ул. Звездная, 32

- пос. Колосистый, ул. Звездная, 34,

Лот №5 -ул. Захарова, 17

Согласно извещению: - дата вскрытия конвертов 04.07.2019;

- дата рассмотрения заявок 08.07.2019;

- дата проведения конкурса 11.07.2019.

ООО УК «Диалена» подало заявки на участие в конкурсе по лотам № 1 и № 3.

Согласно представленным в ДГХ и ТЭК документам (протоколам общих собраний, договорам управления, справкам о количестве заключенных договоров) до дня проведения конкурса, в соответствии с пунктом 39 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - постановление № 75) лоты № 2, 3 сняты с конкурса.

По лотам № 4, 5 заявки не поступали.

Вскрытие конвертов состоялось по лоту № 1. Согласно сведениям, размещенным на сайте ГИС ЖКХ, в управлении ООО УК «Диалена» находятся 3 многоквартирных дома.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 08.07.2019 ООО УК «Диалена» не допущено к участию в конкурсе по лоту № 1 - ул. 1 Мая, 232 на основании пункта 15 раздела IV конкурсной документации в связи с:

непредставлением определенных пунктом 36 раздела XII конкурсной документации документов, а именно - скриншотов с ГИС ЖКХ, договоров с РСО (пп. «д» п. 36.2.), актов сверки с РСО (п. 36.3.);

несоответствием претендента требованиям, установленным пунктом 13 раздела III конкурсной документации, а именно: не заключены договоры с РСО в соответствии с требованиями статьи 157 ЖК РФ в части соблюдения правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».

Организатор торгов пояснил, что требование о необходимости предоставления информационной справки, подписанной уполномоченным представителем организации претендента, с обязательным приложением актов сверки либо решения суда, вступившего в законную силу, предусмотренные пунктом 36.3 раздела XII конкурсной документации, не были обжалованы претендентом ООО УК «Диалена» до вскрытия конвертов с заявками. Соответственно, данное требование не рассматривалось ООО УК «Диалена» как нарушение законодательства.

Данное требование конкурсной документации основано на том, что в соответствии с пунктом 15 постановления № 75, к претендентам с 12.01.2019 устанавливается требование об отсутствии у них задолженности перед РСО организациями за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

Акты сверки составляются между сторонами договора, т.е. управляющими и РСО. Информация о задолженностях (актуальная, с ежемесячной разбивкой) на сайтах РСО отсутствует. В связи с чем, у органов местного самоуправления отсутствует возможность самостоятельно проверить отсутствие (либо наличие) у претендента

задолженности перед РСО за 2 и более расчетных периода.

Постановлением № 75 установлены требования к претендентам и к заполнению заявки на участие в конкурсе,

В соответствии с пунктом 15 постановления № 75 устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом (однако, конкретные требования, установленные федеральными законами, не указаны);

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации;

7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда,

вступившим в законную силу;

8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В конкурсной документации ДГХ и ТЭК по извещению № 030619/15706026/01 данные требования содержатся в пункте 13, с учетом конкретизации подпункта 1 пункта 15 постановления № 75, а именно:

«13. К претендентам устанавливаются следующие требования: 13.1. соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, а именно:

соблюдение требования части 10.1 статьи 161 ЖК РФ (об «обеспечении свободного доступа к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации»); (часть 10.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 263-ФЗ; в ред. Федерального закона от 28.12.2016 № 469-ФЗ);

соблюдение требования Федерального закона 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» в части лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами; (часть 1.3. статьи 161 ЖК РФ: Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ);

соблюдение требования статьи 157 ЖК РФ в части соблюдения правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением

Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»; (часть 1 ст. 157: Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг, условия и порядок заключения соответствующих договоров, а также Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации (в ред. Федеральных законов от 27.07.2010 № 237-ФЗ, от 29.06.2015 № 176-ФЗ, от 29.12.2014 № 458-ФЗ, от 31.12.2017 № 503-ФЗ).

13.2. в отношении претендента не проводится процедура банкротства, либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

13.3. деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

13.4. отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

13.5. отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время

(неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;

13.6. внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

13.7. отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;

13.8. отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, требования к претендентам, указанные в пункте 13.1 конкурсной документации, предъявляются в соответствии с федеральными законами.

Кроме того, в соответствии с ч. 1 ст. 154, ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, используемых в целях содержания общего имущества в доме, включаются в размер платы за содержание жилого помещения.

В связи с этим, в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный ДГХ и ТЭК, и указанный в извещении о проведении конкурса, включены суммы расходов на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества (приложения № 4, 13, 14 к конкурсной документации), которые должны оплачиваться управляющей организацией ресурсоснабжающим организациям на основании договоров, заключенный в соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК РФ и постановлением Правительства № 124.

В пункте 36.2 «д» конкурсной документации указаны документы, которые необходимо представить в составе заявки на участие в конкурсе для подтверждения соответствия претендента



вышеуказанным требованиям, а именно:

д) документы, подтверждающие соответствие претендента требованиям, установленным пунктом 13.1 раздела III конкурсной документации:

в подтверждение соблюдения требования части 10.1 статьи 161 ЖК РФ (об «обеспечении свободного доступа к информации:

об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности,

об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества,

о порядке и об условиях их оказания и выполнения,

об их стоимости,

о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации»), представить информационную справку, подписанную руководителем организации претендента, а также предоставить скриншоты с сайта ГИС ЖКХ либо другие, имеющиеся у претендента документы, подтверждающие соответствие претендента данному требованию;

в подтверждение соблюдения требования Федерального закона 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» в части лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами представить копию лицензии, заверенную в установленном порядке;

в подтверждение соблюдения требования статьи 157 ЖК РФ в части соблюдения правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами», представить информационную справку, подписанную уполномоченным представителем организации претендента, о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями с указанием реквизитов

договоров (номера и даты), а также приложить копии этих договоров.

Форма заявки на участие в конкурсе (приложение № 4 к постановлению № 75 соответствует приложению № 8 к конкурсной документации) также требует указание в заявке документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям, установленным пунктом 13.1. конкурсной документации.

Требование о необходимости предоставления актов сверки либо решения суда, вступившего в законную силу, указанное в пункте 36.3 раздела XII конкурсной документации, предусмотрено подпунктом 7 пункта 15 постановления № 75.

В связи с тем, что ООО УК «Диалена» не представила документы в соответствии с требованиями постановления № 75 и конкурсной документации, то согласно протоколу рассмотрения заявок от 08.07.2019 ООО УК «Диалена» не допущено к участию в конкурсе по лоту № 1 - ул. 1 Мая, 232 на основании пункта 15 раздела IV конкурсной документации в связи с: непредставлением определенных пунктом 36 раздела XII конкурсной документации документов, а именно - скриншотов с ГИС ЖКХ, договоров с РСО (пп. «д» п. 36.2.), актов сверки с РСО (п. 36.3.); несоответствием претендента требованиям, установленным пунктом 13 раздела III конкурсной документации, а именно: не заключены договоры с РСО в соответствии с требованиями статьи 157 ЖК РФ в части соблюдения правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов не установлено нарушений, предусмотренных Постановлением Правительства РФ №75 от 06.02.2006г № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»

На основании изложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО УК «Диалена» на действия Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение №030619/15706026/01 опубликовано на сайте\_www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:  
Сафронова

О.А.

Члены Комиссии:

А.Н. Довлатов

Ю.С. Бабакова

С.О. Шашарин

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.