

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «ЖКС Северо-Запад»

Резолютивная часть решения оглашена «20» июня 2018

В полном объеме решение изготовлено «25» июня 2018 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «ЖКС Северо-Запад»

В присутствии представителя СПб ГКУ «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

В присутствии представителя ООО «ЖКС Северо-Запад» (далее – Заявитель)

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «ЖКС Северо-Запад» (вх. от 31.05.2018 №14095/18) на действия Организатора торгов – СПб ГКУ «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирными домам по адресу: ул. Руставели, д.37, литера А (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, лот - №190418/2801855/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №190418/2801855/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 19.04.2018.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домом по адресу: ул. Руставели, д.37, литера

Дата окончания подачи заявок – 22.05.2018

Дата подведения итогов – 28.05.2018

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившееся в неправомерном допуске до участия в конкурсе ООО «Жилкомсервис №3 Калининского района», ООО «УК «ДОМ ЛЮКС», а именно:

- заявка ООО «Жилкомсервис №3 Калининского района» не соответствует подпункту 1 пункта 15 и подпункту 2 пункта 53 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», а именно не раскрыта информации в соответствии со стандартом раскрытия информации, а также в составе заявки представлен бухгалтерский баланс, где кредиторская задолженность за последний заверченный период составляет свыше 70% балансовой стоимости активов;

- заявка ООО «УК «ДОМ ЛЮКС» не соответствует подпункту 1 пункта 15 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, а именно не раскрыта информации в соответствии со стандартом раскрытия информации.

Также Заявитель указывает, что у Организатор торгов неправомерно провел процедуру торгов.

Организатор торгов против довода жалобы Заявителя возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, ссылаясь на постановление 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 –Правила).

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Подпунктом 5 пункта 15 Правил установлены обязательные для отражения в конкурсной документации при проведении подобного конкурса требования к претендентам, в том числе требование об отсутствии 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.

В соответствии с пунктами 52 и 53 Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе, которая включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента

установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов, в том числе **копию утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.**

Аналогичные требования установлены части 7 тома 2 Конкурсной документации.

Комиссией установлено, что в составе заявки ООО «Жилкомсервис №3 Калининского района» содержится утвержденный бухгалтерский баланс за последний отчетный период, согласно которому кредиторская задолженность составляет 32,72%, что соответствует требованиям действующего законодательства и конкурсной документации.

Статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определены общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом, одним из которых является обязательное соблюдение организацией, осуществляющей деятельность в сфере управления многоквартирным домом, Стандарта раскрытия информации, который утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее – Стандарт).

В силу пункта 5 Стандарта, управляющими организациями информация раскрывается путем обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.

Приказом Минрегиона России от 02.04.2013 № 124 официальным сайтом в сети Интернет, предназначенным для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет определен сайт портала "Реформа ЖКХ": [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru).

Пунктом 3 Стандарта установлено, что управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации:

а) общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива);

б) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления, перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых в предыдущем году на общем собрании приняли решение о прекращении их объединения в товарищества для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, а также перечень многоквартирных домов, в которых членами кооперативов в предыдущем году на их общем собрании приняты решения о преобразовании кооперативов в товарищества;

в) общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, в том числе характеристика многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

г) информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

д) информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов);

е) информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

ж) информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор);

з) информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

и) отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год;

к) информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностного лица управляющей организации, товарищества и кооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

Пунктом 3.1 Стандарта установлено, что информация, предусмотренная подпунктами "в" - "и" пункта 3 настоящего документа, раскрывается в отношении каждого многоквартирного дома, управление которым осуществляет управляющая организация, товарищество или кооператив.

В соответствии с пунктом 8 Стандарта, раскрытие управляющей организацией, товариществом и кооперативом информации осуществляется по формам, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Указанные формы должны предусматривать детализацию видов информации, предусмотренных пунктом 3 настоящего документа, обеспечивающую реализацию собственниками помещений в многоквартирном доме правомочий собственников в полном объеме.

В обязанности конкурсной комиссии входит проверка соблюдения

организацией, осуществляющей деятельности в сфере управления МКД и подавшей заявку на участие в конкурсе, Стандарта раскрытия информации, указанная позиция отражена в Определении Верховного суда Российской Федерации от 30 августа 2017 г. №305-КГ-11134.

Комиссией установлено, что ООО «Жилкомсервис №3 Калининского района», опубликована информация о раскрытии информации по 468 многоквартирным домам, управляемых данной организацией.

Полнота раскрытия информации определяется при помощи технических программ сайта «Реформа ЖКХ»: <https://www.reformagkh.ru>. Согласно данным сайта полнота раскрытия информации на 24.05.2018 г. составляет:

полнота раскрытия информации первого блока по многоквартирным домам, % - 97,21%;

полнота раскрытия информации второго блока по многоквартирному дому – 99,23%.

Комиссией установлено, что информация, предусмотренная для размещения на сайте «Реформа ЖКХ» опубликована не в полном объеме, однако данные отклонения в 2,79% и 0,8% соответственно не являются существенными. В связи с этим, Организатор торгов правомерно допустил ООО «Жилкомсервис №3 Калининского района» до участия в конкурсе.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерном допуске Организатором торгов ООО «Жилкомсервис №3 Калининского района» не находит своего подтверждения.

Заявитель указывает, что заявка ООО «УК «ДОМ ЛЮКС» не правомерно допущена до участия в конкурсе в связи с тем, что участником не раскрыта информация, предусмотренная Стандартом.

Согласно данным сайта «Реформа ЖКХ» на 24.05.2018 ООО «УК «ДОМ ЛЮКС» осуществляет управление по 3 МКД на территории Санкт-Петербурга.

Комиссией установлено, что полнота раскрытия информации первого блока по многоквартирным домам, % - 89,12%, полнота раскрытия информации второго блока по многоквартирному дому – 4%.

Таким образом, информация опубликована не в полном объеме.

В силу пункта 70 Правил на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным [пунктом 18](#) настоящих Правил.

Согласно подпункту 2 пункта 18 Правил основанием для отказа допуска к участию в конкурсе является несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов в нарушении подпункта 70 Правил неправомерно допустил до участия в конкурсе ООО «УК «ДОМ ЛЮКС». Довод Заявителя – обоснован.

Заявитель также указывает, что Организатор торгов нарушил процедуру проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, а именно, что Организатор торгов не исполнил требование предусмотренное пунктом 81 Правил.

Разделом 8 Правил установлен порядок проведения конкурса

В соответствии с пунктами 75 и 76 Правил конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Протоколом №2 от 22.05.2018 Конкурсной комиссией принято решение о признании претендентов участниками конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом:

Заявка №1 ООО «Жилкомсервис №3 Калининского района»

Заявка № ООО «УК «ДОМ ЛЮКС»

Заявка №3 ООО «Жилищно-Коммунальные системы Северо-Запада»

В соответствии с Протоколом №3 от 28.05.2018 победителем конкурса признан участник ООО «Жилкомсервис №3 Калининского района», как компания первой предложившей максимальную стоимость дополнительных работ и услуг соразмерно стоимости дополнительных работ и услуг тома 3

конкурсной документации в размере – 409 900, 00 рублей.

Комиссия, изучив видеозапись, предоставленную Организатором торгов, установила, что первым поднял табличку участник ООО «Жилкомсервис №3 Калининского района», таким образом Организатор торгов правомерно представил право озвучить предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, таким образом конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД был проведен в соответствии с требованиями Правил и действия Организатора торгов не нарушили порядок определения победителя торгов.

Исходя из вышеизложенного довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЖКС Северо-Запад» обоснованной.
2. Признать в действиях СПб ГКУ «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» нарушение пункта 70 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».
3. Предписание не выдавать.