

02 сентября 2022г. 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:

Члены комиссии:

при участии, путем систем ВКС, представителя по доверенности (б/н от 15.04.2022 Соловцовой Алеси Ивановны ООО «Афина» (далее – Заявитель) и представителя по доверенности Бондарь Петра Анатольевича (№ 4742/01-21 от 26.08.2022) администрации Лабинского городского поселения Лабинского района (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещения № 140722/0106400/01, 140722/0106400/02, 140722/0106400/03, 140722/0106400/04 опубликованы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещения № 140722/0106400/01, 140722/0106400/02, 140722/0106400/03, 140722/0106400/04 опубликованы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

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

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 02.09.2022г. в 10:00 (МСК).

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать действия Организатора торгов незаконными и выдать предписание об устранении нарушения порядка

проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75.

В соответствии с пунктами 37, 38 Правил, извещение о проведении конкурса размещается Организатором торгов или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, при этом, в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

- 1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;
- 2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) 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;

4) наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 Правил;

9) 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;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Извещения о проведении конкурса опубликованы на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 140722/0106400/01, 140722/0106400/02, 140722/0106400/03, 140722/0106400/04 от 14.07.2022г.

В вышеуказанных извещениях опубликованы условия оформления участия в торгах и порядок их проведения.

Согласно извещениям, прием заявок осуществляется в письменной форме и запечатанном конверте, осуществляется по адресу: Краснодарский край, г. Лабинск, ул. Красная, д. 48, каб. 21, в рабочие дни с 9:00 (МСК) до 18:12 (МСК) ежедневно, кроме выходных и праздничных дней, перерыв на обед - с 13:00 (МСК) – 14:00 (МСК).

Дата начала подачи заявок: 14.07.2022г.

Дата окончания подачи заявок: 16.08.2022г. в 10:00 (МСК).

Конкурс состоялся с 11:00 (МСК) 17.08.2022г. по адресу: Краснодарский край, г. Лабинск, ул. Красная, д. 48, каб. 21.

Согласно протоколам № 1 от 16.08.2022г. вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе поступили две заявки от ООО «Афина» и ООО «УК Четыре сезона».

Согласно протоколам № 2 от 16.08.2022г. рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе, все допущены к участию в конкурсе.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатор торгов неправомерно допустил к участию в торгах претендента № 2 - ООО «УК Четыре сезона».

Участником не представлено в составе заявки акты сверок с ресурсоснабжающими организациями, в связи с чем его заявка подлежит отклонению.

Согласно пункту 18 Правил, основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

- 1) непредставление определенных пунктом 53 настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил;
- 3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 настоящих Правил.

В соответствии с пунктом 15 Правил, при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

- 1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- 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 завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов 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;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта 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;

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.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 17 Правил, проверка

соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 настоящих Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Согласно данным ГИС ЖКХ в управлении ООО «УК Четыре Сезона» находятся 156 МКД в разных городах и районах Краснодарского края.

При этом, наличие прямых договоров между собственниками помещений в домах и РСО не освобождают управляющую организацию от обязанности заключить договор с РСО на поставку коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в доме. Разъяснения по данному требованию содержатся в письмах Минстроя России от 30.12.2016 и 04.05.2018 гг.

Кроме того, в соответствии с пунктом 4 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012г. № 124, обязанность по заключению договоров на приобретение коммунальных ресурсов на содержание общего имущества возложена на организацию, заключившую договор управления домом.

В соответствии с частью 1 статьи 154, части 9.2 статьи 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.

Разъяснения по данному требованию содержатся в письмах Минстроя России от 30.12.2016 № 45099-АЧ/04 и от 04.05.2018 № 20073-АЧ/04.

Отсутствие договоров с РСО приводит к необоснованному получению управляющей организацией сумм расходов на ОДН, включенных в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения и оплачиваемых ей собственниками помещений, в случае признания управляющей организации победителем конкурса.

На основании изложенного, Организатор торгов, в нарушение пункта 17 Правил не осуществил проверку участника на соответствие требованиям п.7 пункта 15 Правил.

Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о обоснованности доводов Заявителя.

Согласно доводу жалобы Заявителя, у ООО «УК Четыре сезона» имеются многочисленные штрафы и задолженности, в том числе, перед РСО, что также на основании пп.7-8 п.15, 18 Правил, является основанием для отказа претенденту ООО «УК Четыре сезона» к участию в конкурсе.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов (fssp.gov.ru) имеется 14 записей о наличии задолженности ООО «УК Четыре сезона» по природным ресурсам, жилой площади, коммунальным платежам и 5 записей о наличии штрафов об административных правонарушениях ООО «УК Четыре сезона»:

1. Акт по делу об административном правонарушении от 30.11.2021 № 001314;
2. Акт по делу об административном правонарушении от 11.11.2021 № 001232;
3. Акт по делу об административном правонарушении от 30.11.2021 № 001315;
4. Акт по делу об административном правонарушении от 30.11.2021 № 001314;
5. Акт по делу об административном правонарушении от 05.08.2021 № 000968;
6. Акт по делу об административном правонарушении от 03.02.2022 № 000027.

Таким образом, на момент рассмотрения жалобы Заявителя, указанная выше информация о наличии задолженности и штрафов об административных правонарушениях ООО «УК Четыре сезона» имеется на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов (fssp.gov.ru).

Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о обоснованности доводов Заявителя.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов установлено нарушение требований пункта 17 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от

26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Афина» на действия администрации Лабинского городского поселения Лабинского района при организации и проведении конкурса (извещения № 140722/0106400/01, 140722/0106400/02, 140722/0106400/03, 140722/0106400/04 опубликованы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов – администрации Лабинского городского поселения Лабинского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении администрации Лабинского городского поселения Лабинского района.

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