

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-4431/2021

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

30 сентября 2021 г.  
Краснодар

г.

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:

в отсутствие, надлежащим образом уведомленного, ООО «УК «Базис Юг» (далее - Заявитель) при участии, путем систем ВКС, представителя администрации Афипского городского поселения Северского района (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 280721/3412236/01 опубликовано 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 конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 280721/3412236/01 опубликовано 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 30.09.2021г. в 11:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, установленный Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление Правительства РФ), 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.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с постановлением администрации Афипского городского поселения Северского района от 26.07.2021г. № 494 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в пгт. Афипском Северского

района», Организатор торгов организовал конкурс по лоту № 1 - право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Краснодарский край, Северский район, пгт Афипский, ул. 50 лет Октября, 38А, Краснодарский край, Северский район, пгт Афипский, ул. 50 лет Октября, 38А/1.

В соответствии с пунктами 37, 38 Постановления Правительства РФ, 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 Постановления Правительства РФ;

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.

Извещение о проведении конкурса опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 280721/3412236/01 от 28.07.2021 г.

В указанном извещении опубликованы условия оформления участия в торгах и порядок их проведения.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 30.07.2021г. до 10:00 (МСК) 31.08.2021г. в письменном виде по форме, предусмотренной приложением № 4 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ, в запечатанном конверте в рабочие дни с 8.00 (МСК) до 12.00 (МСК), с 13.00 (МСК) до 16.00 (МСК).

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе состоится 31.08.2021г. в 10:00 (МСК), по адресу: 353235, Краснодарский край, Северский район, пгт. Афипский, ул. Калинина, 44, актовый зал администрации Афипского городского поселения.

Рассмотрение конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе будет производиться по адресу: 353235, Краснодарский край, Северский район, пгт. Афипский, ул. Калинина, 44, актовый зал администрации Афипского городского поселения до 10:00 (МСК) 07.09.2021г.

Торги состоятся: 09.09.2021г. в 10:00 (МСК), по адресу: 353235, Краснодарский край, Северский район, пгт. Афипский, ул. Калинина, 44, актовый зал администрации Афипского городского поселения.

Критерием оценки заявок на участие в конкурсе является наименьшая стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме, но не ниже более чем на десять процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.

Итоговый протокол конкурса размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в течение 1 рабочего дня с даты утверждения протокола.

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений, по лоту № 1 составляет 5 386,19 руб.

В соответствии с пунктом 15 Постановления Правительства РФ, а также согласно раздела 3 Конкурсной документации, к претендентам устанавливаются следующие требования:

- соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

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

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

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

- отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершённый отчетный период в размере свыше 70% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый 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;

- 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 указанный счет.

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

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

В соответствии с пунктом 16 Постановления Правительства РФ, требования, указанные в пункте 15 настоящих Правил, предъявляются ко всем претендентам. Организатор торгов при проведении конкурса не вправе устанавливать иные требования к претендентам.

Вместе с тем, согласно пункту 2 Постановления Правительства РФ претендентом на участие в конкурсе признается любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе; участником конкурса признается претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

Согласно пункту 39 Постановления Правительства РФ, в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Если Организатор торгов отказался от проведения конкурса, то в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения он обязан разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия

указанного решения Организатор торгов или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если Организатору торгов известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор торгов возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

В соответствии с постановлением администрации Афипского городского поселения Северского района от 13.08.2021г. № 542 «Об отмене открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. 50 лет Октября № 38А/1 и № 38 в пгт. Афипском Северского района», Организатором торгов принято решение отменить конкурс.

17.08.2021г. указанное постановление опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Вместе с тем, согласно доводу жалобы Заявителя, в нарушение пункта 39 Постановления Правительства РФ, ему не направлено уведомление об отмене торгов.

Согласно документам, представленным на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, 19.08.2021г. ООО «УК «Базис Юг» в адрес Организатора торгов направлена заявка на участие в конкурсе, почтовому отправлению присвоен номер 35000261047604. Согласно отчёту об отслеживании почтового отправления, конверт получен Организатором торгов 24.08.2021г., то есть после отмены торгов.

Согласно пояснениям Организатора торгов, учитывая дату поступления письма Заявителя, ООО «УК «Базис Юг» не зарегистрирован в качестве участника конкурса, его заявка оставлена без рассмотрения, возвращена Заявителю письмом от 30.08.2021г. № 01-9/3777.

Таким образом, требования пункта 39 Постановления Правительства РФ неприменимы в отношении заявки Заявителя.

Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Кроме того, согласно доводу жалобы Заявителя, Организатор торгов неправомерно отменил проведение конкурса, так как по мнению Заявителя не располагал достаточными доказательствами реализации

собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления.

Вместе с тем, согласно протоколу от 10.08.2021г. № 1, собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, Северский район, пгт Афипский, ул. 50 лет Октября, 38А выбран способ управления многоквартирного дома – управление управляющей организацией.

13.08.2021г. заключен договор управления указанным многоквартирным домом.

Согласно протоколу от 10.08.2021г. № 1, собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, Северский район, пгт Афипский, ул. 50 лет Октября, 38А/1 выбран способ управления многоквартирного дома – управление управляющей организацией.

13.08.2021г. заключен договор управления указанным многоквартирным домом.

В соответствии с частью 1 статьи 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

На основании вышеизложенного, собственниками помещений в указанных многоквартирных домах реализовано решение о выборе способа управления этими домами, в соответствии с пунктом 39 Постановления Правительства РФ, конкурс по отбору управляющей компании не проводится.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях администрации Афипского городского поселения Северского района не установлено нарушений порядка проведения торгов, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

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:

Признать жалобу ООО «УК «Базис Юг» на действия администрации Афипского городского поселения Северского района при организации и проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 280721/3412236/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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