

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «ЖКС Северо-Запад»

Резолютивная часть решения оглашена «15» мая 2018

В полном объеме решение изготовлено «18» мая 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 представителей Администрации Адмиралтейского 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 20.04.2018 №10231/18) на действия Организатора торгов – Администрации Адмиралтейского района при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург г, Садовая ул. д. 55-57, литер А (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, лот - №050318/3092372/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №050318/3092372/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 05.03.2018.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург г, Садовая ул. д. 55-57, литер А.

Дата окончания подачи заявок – 12.04.2018

Дата подведения итогов торгов– 17.04.2018

Заявитель в своей жалобе указывает, что Организатор торгов в нарушение норм действующего законодательства допустил заявки ООО «СТИЛЕС», ООО «УК Нарвская», ООО «УК Управдом-Сервис №1» до участия в конкурсе на право заключения договора управления многоквартирным домом.

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.

Заявитель указывает, что в составе заявки ООО «СТИЛЕС» представлен недостоверный бухгалтерский баланс.

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 завершённый отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период.

Согласно пункту 16 Правил требования, указанные в пункте 15, предъявляются ко всем претендентам. Организатор конкурса при проведении конкурса не вправе устанавливать иные требования к претендентам.

В пункте 18 Правил установлено, что основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются: непредставление определенных пунктом 53 настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений; несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15; несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53.

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.

Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным в пункте 15 настоящих Правил (пункт 68 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. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно приложению № 7, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Документом, подтверждающим выполнение требования подпункта 5 пункта 15 Правил, является копия утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период, предоставляемая организацией - участником конкурса в составе заявки на участие в конкурсе, что следует из содержания подпункта 2 пункта 53 Правил.

Согласно ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее - Федеральный закон N 402-ФЗ) годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом, состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним.

При этом бухгалтерская (финансовая) отчетность считается составленной после подписания ее экземпляра на бумажном носителе руководителем экономического субъекта (ч. 8 ст. 13 Федерального закона N 402-ФЗ).

Согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона N 402-ФЗ отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

В пункте 20 Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. N 43н, приведен перечень статей, входящих в группу статей бухгалтерского баланса "Кредиторская задолженность" в разделе "Краткосрочные обязательства":

- поставщики и подрядчики;
- векселя к уплате;
- задолженность перед дочерними и зависимыми обществами;
- задолженность перед персоналом организации;
- задолженность перед бюджетом и государственными внебюджетными

фондами;

- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- авансы полученные;
- прочие кредиты.

Согласно пункту 2 Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. N 107н, обязательства по полученному займу (кредиту) отражаются в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность.

Жилищный кодекс Российской Федерации, определяя общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом, в части 1 статьи 161 устанавливает, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В целях определения фактического финансового состояния лица, претендующего на оказание услуги по управлению многоквартирными домами, подпункт 5 пункта 15 Правил не ограничивает размер кредиторской задолженности только краткосрочными обязательствами и не исключает из нее обязательства по полученным займам (кредитам), подлежащим погашению более чем через 12 месяцев раздела "Долгосрочные обязательства" (данная позиция поддерживается решением Верховного суда Российской Федерации от 13.12.2017 №АКПИ17-913).

Согласно документам, представленными Организатором торгов в составе заявки ООО «СТИЛЕС» был представлен бухгалтерский баланс на 31 декабря 2017, однако данный документ был представлен выпиской из бухгалтерского баланса, в связи с этим у Организатора торгов отсутствовала достоверная информация о наличии либо отсутствии кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов.

Таким образом, Организатор торгов неправоммерно допустил ООО «СТИЛЕС» до участия в конкурсе на право заключения договора управления многоквартирным домом. Довод Заявителя – обоснован.

Согласно подпункту 1 пункта 15 Правил соответствие установленным федеральным законом требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, является обязательным требованием к

претенденту. Несоответствие этому требованию влечет отказ в допуске к участию в конкурсе согласно [пунктам 18, 53](#) Правил.

[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.

Согласно [пункта 9](#) Стандарта раскрытия информации обязанность по раскрытию информации, предусмотренной [пп. "а" - "ж" и "к" п. 3](#) данного документа, возникает для УК не позднее 30 дней со дня заключения договора управления.

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.

Организатором торгов в конкурсной документации установлены аналогичные требования к участникам конкурса по отбору управляющей организацию.

Заявителем были представлены документы, распечатанные с портала "Реформа ЖКХ": <https://www.reformagkh.ru>, подтверждающие нарушения ООО «УК Нарвская» и ООО «УК Управдом-Сервис №1» раскрытия

информации, предусмотренной Стандартом.

Доказательств обратного Организатором торгов, конкурсной комиссией не представлено.

В нарушение пункта 3 Стандарта ООО «УК Нарвская» и ООО «УК Управдом-Сервис №1» не опубликовали информацию, предусмотренную действующим законодательством.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов в нарушение требований подпункта 1 пункта 15 Правил неправомерно допустил до участия в конкурсе заявки несоответствующие требованиям действующего законодательства. Таким образом довод Заявителя – обоснован.

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 Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 18 Правил 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. Выдать предписание Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга об отмене протоколов, составленных в ходе проведения процедуры торгов и проведении повторной процедуры рассмотрения заявок, и завершении конкурса в соответствии с нормами действующего законодательства.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга **в срок до 01 июня 2018 года:**

1. Отменить протокол №3 от 17.04.2018 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

2. Отменить протокол №б/н от 16.04.2018 рассмотрения заявок на участие в конкурсе.
3. Повторно провести рассмотрение ранее поданных заявок, завершить процедуру в соответствии с нормами действующего законодательства.
4. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.