

Решение № 024/10/18.1-495/2023

15 марта 2023 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе: председатель Комиссии (далее – Комиссия Красноярского УФАС России), рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) жалобу на действия организатора торгов – Администрации Октябрьского района г.Красноярска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Красноярск, ул. Гусарова, 78 (извещение № 22000186210000000004) (далее – торги), установила следующее.

В адрес Красноярского УФАС России 27.02.2023 поступила жалоба на действия организатора торгов, выразившиеся в проведении торгов с нарушением законодательства Российской Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ в адрес подателя жалобы, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы.

Рассмотрение жалобы откладывалось с 15:30 часов 09.03.2023 до 12:00 часов 15.03.2023 в связи с необходимостью получения от организатора торгов информации, необходимой для рассмотрения жалобы по существу. Жалоба

рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы:

- срок подачи заявок на участие в торгах, после внесения изменений в конкурсную документацию по предписанию Красноярского УФАС России № 024/10/18.1-331/2023 от 14.02.2023, составляет менее 15 дней;
- в конкурсной документации неверно указаны характеристики многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Красноярск, ул. Гусарова, 78, а именно: не учтена площадь подземной парковки, ошибка в площади жилых помещений, не учтены подпорные стены, являющиеся общедомовым имуществом;
- неверно указаны сумма обеспечения заявки на участие в конкурсе, размер обеспечения исполнения обязательств;
- конкурсная документация не содержит требований к объемам и качеству каждой из работ и услуг, являющихся предметом договора;
- из конкурсной документации не представляется возможным определить на каких земельных участках расположен многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Красноярск, ул. Гусарова, 78, а также границы и размер такого земельного участка;
- проект договора, являющийся неотъемлемой частью конкурсной документации, не содержит существенных условий, предусмотренных частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- организатор торгов не уведомил собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Красноярск, ул. Гусарова, 78, и иных лиц, владеющих помещениями в указанном многоквартирном доме, о проведении конкурса.

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы, в которых указал, о том, что по состоянию на 14.03.2023 Администрацией Октябрьского района г.Красноярска устранены ранее допущенные нарушения, а именно:

- указана площадь подземной парковки и подпорной стены;
- определен и установлен тариф в размере 25,79 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

Также из возражений организатора торгов следует, что сведения о площади жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Красноярск, ул. Гусарова, 78, указаны в конкурсной документации с учетом лоджий и балконов согласно данных разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, представленных Департаментом градостроительства Администрации г.Красноярска. В связи с тем обстоятельством, что площадь многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Красноярск, ул. Гусарова, 78, в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию не указана, площадь указанного многоквартирного дома рассчитана путем суммирования площадей жилых и нежилых помещений.

Согласно возражениям организатора торгов, представленным в материалы жалобы, проект договора, размещенный в составе конкурсной документации, составлен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Также организатор торгов в письменных возражениях на доводы жалобы указывает на размещение информации о проведении торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Комиссия Красноярского УФАС России, рассмотрев документы, размещенные на официальном сайте, представленные в материалы жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Торги проведены в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Порядок).

Красноярским УФАС России по результатам рассмотрения жалобы Радченко А.В. на действия организатора торгов – Администрации Октябрьского района г.Красноярска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Красноярск, ул. Гусарова, 78 (извещение № 22000186210000000004), ранее поступившей в адрес Красноярского УФАС России (вх. №2345/23 от 03.02.2023), Администрации Октябрьского района г.Красноярска выдано предписание № 024/10/181-331/2023 от 14.02.2023 о внесении изменений в извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию с учетом выводов, указанных в решении №024/10/18.1-331/2023 от 14.02.2023, о продлении срока подачи заявок на участие в конкурсе таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте изменений в извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе было не менее 15 календарных дней.

Во исполнение вышеуказанного предписания антимонопольного органа Администрацией Октябрьского района г.Красноярска 15.02.2023 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещена измененная конкурсная документация.

Согласно извещению о проведении конкурса, размещенного 15.02.2023 в составе конкурсной документации, заявки предоставляются претендентами по адресу: 660062, г.Красноярск, ул. Высотная, 15, кабинет 3-08, тел. 247-01-17, с 09 час. 00 мин. 26.01.2023 до 10 час. 00 мин. 22.02.2023 в течение рабочего времени администрации района (09:00 час. -18:00 час., перерыв на обед с 13:00 час. до 14:00 час.).

Таким образом, срок подачи заявок на участие в торгах был изменен путем продления на 7 календарных дней, вместе с тем до даты окончания срока подачи заявок с момента изменения осталось менее 15 дней.

Согласно пункту 50 Порядка организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия

решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Из вышеизложенного следует, что срок подачи заявок на участие в торгах, после внесения изменений в закупочную документацию и ее размещения на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не может составлять менее 15 календарных дней.

Предписание антимонопольного органа № 024/10/18.1-331/2023 от 14.02.2023, явившееся основанием для внесения изменений в конкурсную документацию, также содержит требование о продлении срока подачи заявок на участие в торгах на 15 дней с даты размещения на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) изменённой документации о торгах.

На основании вышеизложенного Комиссия Красноярского УФАС России пришла к выводу об обоснованности жалобы в части нарушения организатором торгов требований к сроку подачи заявок на участие в торгах, установленных в пункте 50 Порядка.

Частью 2 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

заявку на участие в торгах не подавал, в связи с чем вправе обжаловать порядок размещения информации о проведении торгов, порядок подачи заявок на участие в торгах.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Таким образом, иные нарушения, не связанные с порядком размещения информации о проведении торгов, порядком подачи заявок на участие в торгах, выявлены Комиссией Красноярского УФАС России в рамках осуществления полномочий, предусмотренных частью 17 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Подпунктом 3 пункта 38 Порядка установлено, что в извещении о проведении конкурса указываются характеристики 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.

Из материалов жалобы следует, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Красноярск, ул. Гусарова, 78, введен в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 24-50-1-2023 от 04.01.2023, выданного Администрацией г.Красноярска (далее – Разрешение).

В соответствии с Разрешением в эксплуатацию введен «Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и комплексным благоустройством на улице Гусарова в Октябрьском районе города Красноярска. I этап строительства. Секции в осях I -VIII, с подземной автостоянкой» (пункт 3.1).

Согласно Разрешению площадь нежилых помещений - 1112,8 кв. м (пункт 6.1.6.); общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 5667,5 кв. м (пункт 6.1.7.); общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 5606,8 кв.м (пункт 6.1.7.1.); площадь подземной автостоянки - 1988,8 кв.м (п. 6.1.18).

Также в состав общедомового имущества, согласно Разрешению, входят объекты капитального строительства, предусмотренные проектной документацией:

- подпорная стенка ПС 1, площадь застройки 7,7 кв.м (пункт 6.2.);
- подпорная стенка ПС 2 (в границах I этапа строительства) (пункт 6.3), площадь застройки 2,5 кв.м (пункт 6.3.4.).

В извещении о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул.Гусарова, 78 (I этап), указаны следующие характеристики объекта:

- площадь жилых помещений - 5667,5 кв.м.;
- площадь нежилых помещений - 1112,8 кв.м.

В нарушение требований подпункта 3 пункта 38 Порядка извещение о проведении торгов, конкурсная документация не содержит полный перечень характеристик объекта, в частности, отсутствуют сведения о подземной парковке, подпорных стенах, с указанием размера их площади, которые являются общедомовым имуществом.

Частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Из вышеизложенного следует, что площадь жилых помещений не включает в себя площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

Таким образом, площадь жилых помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Гусарова, 78, составляет 5606,8 кв.м., связи с этим сведения о площади жилых помещений в данном доме, указанные в конкурсной документации являются неверными.

Пунктом 14 Порядка установлено, что размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Пунктом 42 Порядка установлено, что размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

где:

- размер обеспечения исполнения обязательств;

$K$  - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

- размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

- размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, неверная площадь жилых помещений, указанная в конкурсной документации, наличие в многоквартирном доме нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, сведения о которых отсутствуют в конкурсной документации, привели/могут привести к неверному расчету размера обеспечения заявки, обеспечения обязательств, предусмотренных пунктами 14, 42 Порядка.

Пунктом 41 Порядка установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, акт по форме согласно приложению № 1 (подпункт 1).

Из приложения № 1 к Порядку следует, что акт должен содержать, в том числе, сведения:

- о количестве лестниц;
- об уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);
- об уборочной площади общих коридоров;
- об уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);
- о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

При этом, Порядок не содержит положений, свидетельствующих об отсутствии у организатора торгов обязанности по указанию таких сведений в акте, предусмотренном приложением № 1 к Порядку, в случае отсутствия таких сведений у организатора торгов.

Из анализа конкурсной документации, в частности, приложения № 1 к конкурсной документации, следует, что акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Гусарова, 78, сведений о количестве лестниц, об уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), общих коридоров, других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), а также о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не содержит, что нарушает требование подпункта 1 пункта 41 Порядка.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Порядка конкурсная документация должна содержать, в том числе, перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации №290 от 03.04.2013, по форме согласно приложению № 2 к Порядку. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

В частности, приложением № 2 к Порядку предусмотрено указание в перечне работ и услуг:

- наименования работ и услуг;
- периодичности выполнения работ и оказания услуг;
- годовой платы (рублей);
- стоимости на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц).

Приложением №2 к конкурсной документации определен перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Гусарова, 78.

Пунктом 8 приложения № 2 к конкурсной документации установлены виды работ, выполняемых в целях надлежащего содержания лестниц, с указанием размера годовой платы – 12921,90 рублей и стоимости за 1 кв. м общей площади в месяц – 0,19 копеек. Сведения о размере годовой платы и стоимости за 1 кв. м общей площади в месяц по каждому отдельному виду работ, услуг отсутствуют.

В пункте 22 приложения № 2 к конкурсной документации предусмотрены вид работ по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, с указанием размера годовой платы – 129219,00 рублей и стоимости за 1 кв. м общей площади в месяц – 1,90 рублей. Сведения о размере годовой платы и стоимости за 1 кв. м общей площади в месяц по каждому отдельному виду работ, услуг отсутствуют.

Вместе с тем, как указывалась выше, акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Гусарова, 78, сведений о количестве лестниц, об уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), общих коридоров, других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не содержит, что не позволяет достоверно определить стоимость вышеуказанных работ за 1 кв.м и, соответственно, размер годовой платы.

Кроме того, в конкурсной документации отсутствуют сведения, свидетельствующие о том, что земельный участок, требования к содержанию которого определены в приложении № 2 к конкурсной документации, входит в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Гусарова, 78.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Порядка в состав конкурсной документации входит, в том числе, проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;



3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Пунктом 2.3 проекта договора, размещенного в составе конкурсной документации, установлено, что состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в приложении № 2 к проекту договора.

Согласно пункту 2.5 проекта договора перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом установлен в приложении № 3 к проекту договора.

Из пункта 2.6 проекта договора следует, что перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен в приложении № 5 к проекту договора.

При этом, из анализа состава конкурсной документации, размещенной организатором торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), следует, что приложения №№ 2, 3, 5 к проекту договора в составе конкурсной документации не размещены. Указанное свидетельствует о несоблюдении организатором торгов требования о размещении в составе конкурсной документации проекта договора, составленного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, установленного в подпункте 16 пункта 41 Порядка.

Согласно подпункту 40 Порядка не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

- а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;
- б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Согласно информации, представленной подателем жалобы в материалы жалобы, сведения о проведении конкурса на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, отсутствуют. Из письменных пояснений организатора торгов следует, что сведения о проведении конкурса размещены лишь на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), что

свидетельствует о несоблюдении организатором торгов требований пункта 40 Порядка.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ, Комиссия Красноярского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов - Администрации Октябрьского района г. Красноярска при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Гусарова, 78 (извещение № 22000186210000000004) обоснованной.

2. Признать организатора торгов нарушившим требования пунктов 38, 40, 41, 50 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75.

3. Выдать организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений путем внесения изменений в извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.



