

РЕШЕНИЕ №024/10/18.1-1816/2023

18 июля 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 – Мерзляков В.А., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: Чайкун И.А., начальник отдела, Горбачева П.И., главный государственный инспектор (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ) жалобу ООО УО «Планета уюта» (вх. № 13480/23 от 03.07.2023) на действия организатора торгов – Администрации Ключинского сельсовета Ачинского района Красноярского края при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д. 6-10, 12, д. Малый Улуй, ЛОК Сокол, д. 1 (извещение № 22000079700000000003) (далее – торги),

при участии: от организатора торгов Карелина С.К. (решение № 33-136Р от 17.01.2019), от заявителя Чурбанова Р.А. (доверенность от 01.07.2023),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 03.07.2023 поступила жалоба ООО УО «Планета уюта» 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 заявителя, организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы переносилось с 14:10 11.07.2023 до 16:50 13.07.2023 и с 16:50 13.07.2023 до 11:35 18.07.2023 в связи необходимостью получения от организатора торгов дополнительной информации, необходимой для принятия решения по жалобе. Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы:

- в конкурсной документации неверно указана площадь домов по лотам №№ 1, 2, 5, что привело к неверному установлению (определению) размера обеспечения заявки;
- в конкурсной документации отсутствует площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- в конкурсной документации отсутствует перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- конкурсная документация не включает в себя акт по форме согласно Приложению № 1 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06.02.2006 (далее – Порядок);
- в конкурсной документации отсутствует срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;
- конкурсная документация не содержит формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирных домах и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирными домами;
- организатор торгов не уведомил собственников помещений в многоквартирных домах в порядке, предусмотренном пунктом 40 Порядка;
- заявка заявителя неправомерно отклонена конкурсной комиссией по основанию, указанному в протоколе рассмотрения заявок на участие в торгах от 03.07.2023.

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы, согласно которым конкурсная документация составлена в соответствии с требованиями Порядка. Заявка заявителя отклонена от участия в торгах по причине отсутствия в составе заявки документов, подтверждающих отсутствие задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Обжалуемые торги проводится в соответствии с требованиями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06.02.2006 (далее – Порядок).

Согласно подпункту 3 пункта 38 Порядка в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования.

При этом, Порядком не определен порядок, способы, источник получения организатором торгов вышеуказанных сведений.

На основании вышеуказанного требования Порядка организатором торгов в пункте 3 Извещения о проведении торгов в отношении каждого многоквартирного дома указаны площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования. В частности в отношении обжалуемых многоквартирных домов указано:

Адрес много квартирного дома	Площадь жилых /нежилых помещений (кв.м)	Общая площадь дома (кв.м)	Площадь помещений общего пользования (кв. м)
Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.6	4072,0	4345,0	273,0
Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.7	4017	4290	273,0
Красноярский край, Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д.10	4045	4318	273,0

Из возражений организатора торгов следует, что информация о площади многоквартирных домов получена организатором торгов путем обращения на официальный сайт «Реформа ЖКХ», на котором содержатся все необходимые

сведения о вышеуказанных многоквартирных домах, как по данным Министерства строительства Красноярского края, так и по данным управляющей организации. При этом, при установлении в конкурсной документации вышеуказанных характеристик многоквартирных домов, организатор торгов руководствовался сведениями Министерства строительства Красноярского края, содержащимися на официальном сайте «Реформа ЖКХ».

Ввиду отсутствия в Порядке требований к порядку, способу, источнику получения организатором торгов информации о площадях многоквартирных домов, в отношении управления которых проводится конкурс, а также того обстоятельства, что сведения технических паспортов на жилые дома, на которые ссылается заявитель, актуальны на даты построек вышеуказанных многоквартирных, что не исключает возможность изменения таких сведений, с учетом того обстоятельства, что материалы жалобы не содержат сведений, подтверждающих то обстоятельство, что официальный сайт «Реформа ЖКХ» содержит недостоверные сведения, довод заявителя о том, что организатором торгов не верно указана площадь вышеуказанных многоквартирных домов отклонен Комиссией, как не подтвердившийся.

Согласно пункту 13 Порядка в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на указанный в конкурсной документации счет.

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.

При наличии вышеуказанных обстоятельств Комиссией в действиях организатора торгов, установившего в конкурсной документации размер обеспечения заявки на основании сведений, содержащихся на официальном сайте «Реформа ЖКХ», нарушений пункта 14 Порядка не установлено.

Кроме того, из пунктов 73, 85, 95 Порядка следует, что сумма, внесенная в качестве обеспечения заявки, подлежит возврату: участникам торгов, не допущенным до участия в торгах, участникам, допущенным до участия в торгах, победителю торгов, что также свидетельствует об отсутствии нарушенных прав заявителя, которым вышеуказанное обеспечение заявки внесено, соответственно, размер обеспечения заявки, установленный в конкурсной документации, препятствием к участию в торгах не явился.

Согласно подпункту 3 пункта 38 Порядка в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Из анализа пункта 3 Извещения о проведении торгов следует, что площадь земельного участка установлена только в отношении лота № 1.

Из пояснений организатора торгов следует, что площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах по лотам №№ 2-7, в конкурсной документации не установлена ввиду отсутствия сведений о разграничении площади земельных

участков, на которых расположены многоквартирные дома. Доказательства обратного в материалах жалобы отсутствуют, заявителем не представлены.

Вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют об объективной невозможности установления организатором торгов в конкурсной документации площади земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах по лотам №№ 2-7, что не может быть признано нарушением подпункта 3 пункта 38 Порядка.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 38 Порядка в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе, перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 3 Извещения о проведении торгов организатором торгов установлен следующий перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

- холодное водоснабжение.
- водоотведение.
- электроснабжение.
- отопление.

Таким образом, довод заявителя о несоблюдении организатором торгов подпункта 6 пункта 38 Порядка признан Комиссией несостоятельным.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Порядка конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать в себя акт по форме согласно приложению №1 Порядка.

Анализ конкурсной документации, в частности, Приложение № 1 к конкурсной документации, позволяет сделать вывод о том, что конкурсная документация включает в себя акты по каждому лоту по форме согласно Приложению № 1 к Порядку.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 41 Порядка конкурсная документация должна содержать срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При этом не допускается установление организатором конкурса способа внесения управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Во исполнение вышеуказанного требования организатором торгов в пункте 6 Информационной карты конкурсной документации указано следующее: «Оплата собственниками и лицами, принявшими помещения за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на расчетный счет Управляющей организации.

Перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственника и лиц, принявших помещение при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору производится исходя из права Собственника и лиц, принявших помещение, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги».

Подпунктом 14 пункта 41 Порядка установлено, что конкурсная документация должна содержать формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, которые предусматривают:

- обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

- право собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Комиссией установлено, что формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля, идентичные по содержанию подпункту 14 пункта 41 Порядка, установлены организатором торгов в разделе 14 конкурсной документации.

На основании вышеизложенного Комиссия в действиях организатора торгов нарушений пункта 41 Порядка, в обжалуемой части, при составлении конкурсной документации не установила.

Согласно подпункту «а» пункта 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 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.

Из письменных пояснений организатора торгов, поддержанных представителем Администрации Ключинского сельсовета Ачинского района Красноярского края на заседании Комиссии по рассмотрению жалобы, следует, что информация о

проведении торгов размещена организатором торгов за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе на официальном сайте Администрации Ключинского сельсовета Ачинского района Красноярского края. Сообщения на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, организатором торгов не размещались.

Указанное свидетельствует о несоблюдении организатором торгов подпункта «а» пункта 40 Порядка и нарушению такими действиями (бездействием) прав собственников многоквартирных домов, в отношении которых проводится конкурс, на выбор способа управления многоквартирным домом и реализацию своего решения до проведения конкурса.

Из протокола рассмотрения заявок на участие в торгах от 03.07.2023 следует, что заявка заявителя отклонена конкурсной комиссией «в связи с отсутствием документов о задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период, кредиторской задолженности, по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Согласно пункту 15 Порядка при проведении конкурса к претендентам устанавливаются, в том числе, требования:

- об отсутствии у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный 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 (подпункт 4);
- 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. 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 (подпункт 5);
- об отсутствии у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (подпункт 8).

Пунктом 17 Порядка установлено, что проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Пунктами 52, 53 Порядка определены требования к заявке, составу заявки, подаваемой на участие в торгах. Названными пунктами требование о предоставлении в составе заявки документов, не предоставление которых явилось основанием для отклонения заявки заявителя, не предусмотрено.

При этом, пунктом 54 Порядка установлен запрет на предъявление к претенденту требований к предоставлению документов, не предусмотренных пунктом 53 Порядка.

Согласно пункту 18 Порядка 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 связи с тем обстоятельством, что основанием для отклонения заявки заявителя явилось не представление документов, которые пунктом 53 Порядка не предусмотрены, а также отсутствием факта установления конкурсной комиссией несоответствия заявителя подпунктам 4,5,8 пункта 15 Порядка, с учетом положений пункта 17 Порядка, Комиссия пришла к выводу о неправомерности отклонения заявки заявителя по основаниям, указанным в протоколе рассмотрения заявок на участие в торгах от 03.07.2023.

Таким образом, отклонив заявку заявителя, конкурсная комиссия нарушила требования пункта 18 Порядка.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО УО «Планета уюта» (вх. № 13480/23 от 03.07.2023) на действия организатора торгов – Администрации Ключинского сельсовета Ачинского района Красноярского края при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: Ачинский район, д. Каменка, ул. Лесная, д. 6-10, 12, д. Малый Улуй, ЛОК Сокол, д. 1 (извещение № 22000079700000000003) обоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим пункт 40 Порядка.
3. Признать конкурсную комиссию нарушившей пункт 18 Порядка.

4. Выдать организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений путем аннулирования торгов.

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