

Организатор торгов:

Администрация У

Решение по делу №023/10/18.1-5188/2023

по результатам рассмотрения жалобы

26 октября 2023 года 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 № 2 (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

– заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

- специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Управления;

- специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Управления;

в присутствии директора общества с ограниченной ответственностью «С» , представителей администрации У

рассмотрев жалобу ООО «С» (далее — Заявитель) на действие (бездействие) организатора торгов — администрации У при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение №220000006830000000011 от 02.06.2023 размещенно на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба заявителя на действия организатора торгов при проведении и организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение №22000006830000000011 от 02.06.2023 по лотам № 1-22, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу:
<http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение сведений состоялось посредством ВКС 26 октября 2023 года в 10 часов 30 минут по мск.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, установила следующее.

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 не обоснованной.

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 пункту 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, 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.

Дата публикации извещения 02.06.2023;

Предмет торгов (наименование лота) - право заключения договоров управления многоквартирными домами;

Дата и время начала подачи заявок - 02.06.2023 в 13 часов 00 минут по мск;

Дата и время окончания подачи заявок - 03.07.2023 в 10 часов 00 минут по мск;

Дата и время вскрытия конвертов с заявками — 03.07.2023 в 10 часов 00 минут по мск;

Место вскрытия конвертов с заявками — г. Усть-Лабинск ул. Ленина д. 33.

Закупка проводилась в соответствии с постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 03.07.2023 подано три заявки, в том числе и заявка ООО «Согласие».

Согласно доводам жалобы заявителя, организатор торгов в нарушение требований законодательства не обеспечил надлежащее опубликование постановления администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 30.05.2023 № 385 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, на территории Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района», а также

постановление администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 31.05.2023 №393 «Об утверждении конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, на территории Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района», что, по мнению заявителя, влечет недействительность последующего извещения №2200006830000000011.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно части 4.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети «Интернет»). Правительством Российской Федерации определяются официальный сайт в сети «Интернет» и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети «Интернет» извещение о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также публикуется в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для муниципальных нужд. Информация о проведении указанного конкурса должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Информация о результатах открытого конкурса размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором была размещена информация о его проведении, не позднее трех дней со дня определения таких результатов, а также публикуется в официальном печатном издании, в котором была опубликована информация о его проведении.

Согласно пункту 37 Правил извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса 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.

В соответствии с пунктом 38 Правил 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 настоящих 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.

Как установлено комиссией Краснодарского УФАС России, постановления администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 30.05.2023 № 385, от 31.05.2023 №393 не опубликованы в установленном порядке.

При этом организатор торгов не разместил на официальном государственном сайте торгов <https://torgi.gov.ru> извещение, соответствующее требованиям пункта 38 Правил.

С учетом изложенного, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о нарушении организатором торгов принципа информационной открытости и доступности информации о проведении торгов и нарушении пунктов 4 и 37 Правил, части 4.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно доводам жалобы в приложении №5 к конкурсной документации - «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса», которая также является приложением к договору управления, не указана единица стоимости выполняемых работ.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Вместе с тем, приложение 5 Документации содержит перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса с указанием итоговой суммы годовой платы и итоговой стоимости ежемесячной на 1 кв м. общей площади каждого многоквартирного дома, в котором отсутствует стоимость каждой из работ и услуг.

Таким образом, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о нарушении организатором торгов подпункта 4 пункта 41 Правил, довод жалобы обоснован.

Согласно доводам заявителя, документация не содержит сведений о

стоимости выполняемых работ и услуг, также документация содержит разночтения относительно перечня работ, указанных в документации и соотношения данных работ с актом о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Так, согласно Приложения № 2 Документации - акту о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, уборочная площадь общих коридоров отсутствует, уборочная площадь других помещений общего пользования отсутствует, уборочная площадь лестниц указана не по каждому дому.

Согласно пункту 21 Раздела III - работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме, содержащимся в Приложении № 5 Документации, по каждому многоквартирному дому, являющемуся предметом конкурса предусмотрены работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.

Объем производимых работ является существенным условием заключаемого по итогам торгов договора управления многоквартирным домом, в связи с чем отсутствие указанных сведений приведет к невозможности расчета стоимости указанных работ.

Таким образом, организатором торгов не выполнены требования установленные подпункту 4 пункта 41 Правил, доводы жалобы заявителя обоснованы.

Организатор не подготовил и не разместил проекты договоров управления со всеми приложениями на каждый многоквартирный дом как на отдельный объект управления.

Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил конкурсная документация включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Согласно п.3 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 настоящего Кодекса;

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 настоящего Кодекса;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления;

5) обязанность управляющей организации заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

Договор управления многоквартирным домом подлежит заключению на условиях, определяемых конкурсной документацией и по результатам проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Предусмотренные Правилами условия проведения конкурса являются обязательными, соответственно, существенными условиями заключаемого по результатам торгов договора управления многоквартирным домом, следовательно, указанные условия подлежат указанию в Проекте договора.

Конкурсная документация не содержит проектов договоров управления многоквартирными домами в отношении каждого многоквартирного дома, содержащих сведения об этих многоквартирных домах, о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, составе общего имущества многоквартирных домов, сведения о размере обеспечения исполнения договора управления многоквартирным домом.

Таким образом, Организатор торгов не выполнил требования подпункта 16 пункта 41 Правил, довод жалобы заявителя обоснован.

Согласно доводам заявителя, 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.

В соответствии с п. 40 Правил 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 (далее - лица, принявшие помещения), 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 доказательствам, которая предоставила администрация Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, на всех домах которые указаны в извещении №22000006830000000011 от 02.06.2023 по лотам №№1-22, опубликованного на сайте www.torgi.gov.ru, размещены объявления о дате проведения конкурса. Таким образом, довод Заявителя необоснован.

Согласно доводам заявителя, в приложении № 2 к конкурсной документации - «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса», указана недостоверная информация в части указания об отсутствии фактического износа МКД.

В приложении №1 Правил в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (п. 5 акта), указана степень износа по данным государственного технического учета, в п. 6 акта - степень фактического

износа.

Изучив Приложение №2 конкурсной документации, комиссия Краснодарского УФАС России установила, что степень износа по данным государственного технического учета установлена с учетом справок из БТИ, при этом указано, что степень фактического износа отсутствует, что не соответствует действительности. Таким образом, довод Заявителя обоснован.

Согласно доводам заявителя, конкурсной комиссией допущено бездействие, выраженное в непринятии мер и не осуществлении следующих действий по проверке соответствия претендентов требованиям, указанным в пунктах 13.2 — 13.8 конкурсной документации.

В ходе рассмотрения настоящего дела установлено, что организатором торгов не проводилась процедура рассмотрения заявок на участие в конкурсе, ввиду принятия Усть-Лабинским районным судом 06 июля 2023 года определения о принятии обеспечительных мер в виде запрета на проведение конкурса, в связи с чем довод заявителя о ненадлежащем рассмотрении заявок участников необоснован.

В тоже время комиссия Краснодарского УФАС России отмечает, что согласно пункту 69 Правил срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. В соответствии с подпунктом 9 пункта 68 Правил извещение о проведении конкурса должно содержать место, дату и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дату и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе.

В порядке пункта 70 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. Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией.

Таким образом, бездействие организатора торгов в части не проведения в дату, указанную в извещении (05.07.2023) процедуры рассмотрения заявок на участие в конкурсе в отсутствие правовых

оснований, противоречит пунктам 69, 70 Правил и нарушает установленный порядок проведения торгов.

Согласно доводу жалобы заявителя, документация не предусматривает оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

Между тем согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 от 03.04.2013г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Вместе с тем, Правила не предусматривают обязательного включения в перечень иных услуг, в частности услуг по управлению.

Комиссия Краснодарского УФАС России пришла к выводу, что в вышеуказанных действиях организатора торгов отсутствуют нарушения порядка проведения конкурса, установленные Правилами, довод жалобы необоснован.

По правилам части 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами

градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

При решении вопроса о выдаче предписания, комиссия Краснодарского УФАС России учитывает, что определением от 06.07.2023 по делу №2а-1740/2023 судом наложены обеспечительные меры в виде запрета проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (лоты №№ 1-8 и №№10-22, обеспечительные меры в виде запрета на проведение конкурса по лоту №9 не наложены).

С учетом изложенного, руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия Краснодарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «С» на действия администрации Упри организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещения №220000006830000000011, лоты №№1-22, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.
2. Организатору торгов – администрации У выдать 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 У

Председатель комиссии

Члены комиссии

2023-32890