

## **РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2994/2019**

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

17 декабря 2019 г.

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 (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Сиргунина О.А. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Перминова В.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

Мазурик Я.Е. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя – ООО УК «Диалена» (далее – Заявитель), в присутствии представителя Организатора торгов Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Организатор торгов) – Б Г.В. (доверенность), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов на право заключения договора управления

многоквартирными домами (извещение № 211019/15706026/01 опубликовано на сайте\_www.torgi.gov.ru),

#### УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба ООО УК «Диалена» на действия Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение №211019/15706026/01 опубликовано на сайте\_www.torgi.gov.ru).

Информация о размещении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.kranodar.fas.gov.ru](http://www.kranodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось 17.12.2019 г. в 10 часов 00 минут по адресу: г.Краснодар, ул.Коммунаров,235, ком.1.

Заявитель жалобы указывает, что Организатор торгов необоснованно отказался от проведения открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом.

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу №023/10/18.1-2994/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Указанные торги проводились в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.02.2006г № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление №75).

21.10.2019 на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 2110019/15706026/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей

организации в следующих домах:

Лот № 1 - ул. им. Героя Владислава Посадского, 53

Лот № 2 - ул. им. Героя Николая Шевелева, 5

Лот № 3 - п. Знаменский, ул. Первомайская, 4/А, корпус № 5 - п. Знаменский, ул. Первомайская, 4/А, корпус № 6 - п. Знаменский, ул. Первомайская, 4/А, корпус № 7

Лот № 4 - ул. Античная, 2

Лот № 5 - ул. Войсковая, 4, корпус № 5

Лот № 6 - ул. 40-летия Победы, 186, корпус № 1

Лот № 7 - ул. им. Валерия Гассия, 11

Лот № 8 - ул. им. Митрофана Седина, 28

Согласно извещению:

- дата и время окончания приема заявок — 21.11.2019 в 10-00;

- дата вскрытия конвертов 21.11.2019;

- дата рассмотрения заявок 26.11.2019;

- последний срок отказа от проведения конкурса 28.11.2019;

- дата проведения конкурса 29.11.2019.

До даты вскрытия конвертов с заявками в связи с выбором на общих собраниях собственниками помещений управляющей организации, по лотам № 2, 3, 5 размещен отказ от проведения торгов.

В соответствии с пунктом 39 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» (далее - постановление № 75), если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления, конкурс по данному дому не проводится.

Других требований для отказа от проведения конкурса законодательством не предъявляется. Согласно подпункту 2 пункта 3

постановления № 75 принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления считается не реализованным в следующих случаях:

собственниками не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (при выборе управляющей организации);

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (при выборе непосредственного способа управления);

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (при создании ТСЖ, ЖСК).

На основании вышеизложенного, для принятия решения об отказе от проведения конкурса необходимо подтвердить:

- 1) выбор способа управления в доме (протокол общего собрания),
- 2) реализацию способа управления (заключение договора управления с большинством собственников помещений).

Согласно пункту 20 раздела VI конкурсной документации, в подтверждение правомерности выбора способа управления на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме и реализации данного способа управления, необходимо до дня проведения конкурса предоставить в ДГХ и ТЭК (ул. Красная, 122, каб. № 136) или в муниципальное казенное учреждение муниципального образования город Краснодар «Горжилхоз» (ул. Товарная, 4, кабинет № 8):

копию протокола общего собрания о выборе способа управления,  
копию договора управления;

информационную справку о количестве заключенных договоров управления.

Таким образом, в соответствии с постановлением № 75 право

выбрать способ управления и обязанность заключить договор управления относится к действиям собственников помещений в доме.

Требования, указанные в жалобе ООО «УК «Диалена» (а именно, включение дома в реестр лицензий управляющей организации) относятся к действиям управляющей организации, которые она обязана выполнить после заключения договора с собственниками помещений, и государственной жилищной инспекции Краснодарского края (далее ГЖИ КК).

Данные требования управляющая организация выполняет в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

Внесение изменений в реестр лицензий осуществляет ГЖИ КК на основании приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации», согласно которому срок рассмотрения представленных документов - 10 рабочих дней. Фактически, при уточнении данных или дооформлении документов, срок увеличивается.

В случае ожидания результатов проверки ГЖИ и внесения изменений в реестр лицензий, сроки проведения открытого конкурса будут нарушены. Кроме того, проверка порядка и правомерности проведения общих собраний собственников помещений не входит в компетенцию ДГХ и ТЭК (положение о ДГХ и ТЭК прилагается).

Согласно постановлению главы администрации Краснодарского края от 05.10.2006 № 861 «О государственной жилищной инспекции Краснодарского края», к полномочиям ГЖИ КК относится проверка правомерности принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе управляющей организации (положение о ГЖИ КК прилагается).

На 21.11.2019 по лотам № 1, 4, 6, 7, 8 поступили следующие заявки на участие в конкурсе:

- по лотам № 1, 4, 6, 7 - ООО «УК «Диалена»;
- по лотам № 1, 4, 6, 7, 8 - ООО «УК «Европа-Сити».

До даты рассмотрения заявок в связи с выбором на общих собраниях собственниками помещений управляющей организации, по лотам № 1, 6, 7 размещен отказ от проведения торгов.

Управляющей организацией ООО «Ивист» 22.11.2019 представлены в ДГХ и ТЭК копия протокола общего собрания собственников помещений от 20.11.2019 о выборе их в качестве управляющей организации в вышеуказанном доме, копия договора управления, справка о заключении договора управления более чем 50 % собственниками помещений. Способ управления в многоквартирном доме по ул. им. Героя Владислава Посадского, 53, собственниками помещений выбран и реализован. На основании представленных документов, в соответствии с пунктом 39 постановления № 75, на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение об отказе от проведения конкурса по лоту № 1.

Управляющей организацией ООО «Южная среда комфорта» 20.11.2019 представлены в ДГХ и ТЭК копия протокола общего собрания собственников помещений от 20.11.2019 о выборе их в качестве управляющей организации в вышеуказанном доме, копия договора управления, справка о заключении договора управления более чем 50 % собственниками помещений. Способ управления в многоквартирном доме по ул. Войсковая, 4, корпус № 5, собственниками помещений выбран и реализован. На основании представленных документов, в соответствии с пунктом 39 постановления № 75, на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение об отказе от проведения конкурса по лоту № 5.

Управляющей организацией ООО «Чистый дом» 21.11.2019 представлены в ДГХ и ТЭК копия протокола общего собрания собственников помещений от 14.11.2019 о выборе их в качестве управляющей организации в вышеуказанном доме, копия договора управления, справка о заключении договора управления более чем 50 % собственниками помещений. Способ управления в многоквартирном доме по ул. им. 40-летия Победы, 186, к. 1, собственниками помещений выбран и реализован. На основании представленных документов, в соответствии с пунктом 39 постановления № 75, на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение об отказе от проведения конкурса по лоту № 6.

Управляющей организацией ООО «УК «Наш дом» 21.11.2019 представлены в ДГХ и ТЭК копия протокола общего собрания собственников помещений от 09.11.2019 о выборе их в качестве управляющей организации в вышеуказанном доме, копия договора

управления, справка о заключении договора управления более чем 50 % собственниками помещений. Способ управления в многоквартирном доме по ул. им. Валерия Гассия, 11, собственниками помещений выбран и реализован. На основании представленных документов, в соответствии с пунктом 39 постановления № 75, на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение об отказе от проведения конкурса по лоту № 7.

Рассмотрение заявок состоялось 26.11.2019 по лотам № 4, 8.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 26.11.2019 на основании решения конкурсной комиссии:

- ООО «Управляющая компания «ДИАЛЕНА» не допущена к участию в конкурсе по лоту № 4 на основании:

подпункта 15.2 пункта 15 раздела IV конкурсной документации в связи с несоответствием претендента требованию, установленному пунктом 13.1 раздела III конкурсной документации, а именно: не заключены договоры с РСО в соответствии с требованиями статей 156, 157, 161 ЖК РФ в части соблюдения Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» (в том числе, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме);

- ООО «Управляющая компания «Европа-Сити» не допущена к участию в конкурсе по лотам № 4, 8 на основании:

подпункта 15.2 пункта 15 раздела IV конкурсной документации в связи с несоответствием претендента требованию, установленному пунктом 13.7 раздела III конкурсной документации, а именно: наличие задолженности перед ООО «Краснодар Водоканал», превышающей 2 расчетных периода (акт сверки от 30.09.2019).

Основаниями для отклонения заявок послужило следующее.

Постановлением № 75 установлены требования к претендентам и к заполнению заявки на участие в конкурсе.

Так, в соответствии с пунктом 15 постановления № 75 устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом (однако, конкретные требования, установленные федеральными законами, не указаны);

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

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

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

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

6) 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 счет, указанный в конкурсной документации;

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

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

В конкурсной документации ДГХ и ТЭК по извещению №

2110919/15706026/01 данные требования содержатся в пункте 13 и раскрывают (конкретизируют) подпункт 1 пункта 15 постановления № 75, а именно:

«13. К претендентам устанавливаются следующие требования:

13.1. соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, а именно:

- соблюдение требования части 10.1 статьи 161 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 263-ФЗ) об обеспечении свободного доступа к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- соблюдение требования части 1.3. статьи 161 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ) о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами;

- соблюдения требования статей 156, 157, 161 ЖК РФ в части соблюдения правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» (в том числе, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме);

13.2. в отношении претендента не проводится процедура банкротства, либо в отношении претендента

- юридического лица не проводится процедура ликвидации;

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

13.4. 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;

13.5. 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 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;

13.6. 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 счет, указанный в конкурсной документации.

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

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

Таким образом, требования к претендентам, указанные в пункте 13.1 конкурсной документации, предъявляются в соответствии с федеральными законами.

Согласно части 12 статьи 161 ЖК РФ управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы,

осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 ЖК РФ, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Соответственно, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, выставляется ресурсоснабжающей организацией лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, а последний выставляет соответствующую плату собственникам помещений в многоквартирном доме в составе платы за содержание жилого помещения.

В соответствии с частью 9.1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии со статьей 154, пунктом 9.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения включает в себя: плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

В случае заключения собственниками помещений прямых договоров с РСО, в соответствии с пунктом 5 статьи 157.2 ЖК РФ договор ресурсоснабжения считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества

в многоквартирном доме.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» предусмотрены конкретные виды ресурсов, по которым должны быть заключены договоры с РСО.

Незаключение лицензиатом в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, является грубым нарушением лицензионных требований (подпункт «г» пункта 4(1) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110.

Согласно справкам ООО «Водоканал» от 14.11.2019 и ТНС Энерго Кубань от 14.11.2019 управляющей организацией ООО УК «Диалена» не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями.

В связи с тем, что ООО УК «Диалена» не имеет заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах, в соответствии с требованиями конкурсной документации, согласно протоколу рассмотрения заявок от 26.11.2019 ООО УК «Диалена» не допущено к участию в конкурсе по лоту № 4.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов не установлено нарушений, предусмотренных Постановлением Правительства РФ №75 от 06.02.2006г «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

На основании изложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО УК «Диалена» на действия Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение №211019/15706026/01 опубликовано на сайте\_\_www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:  
Сиргунина

О.А.

Члены Комиссии:

В.С. Перминова

Я.Е. Мазурик

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