

## РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-1289/2022

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

25 апреля 2022г.

Краснодар

г.

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:

Члены комиссии:

при участии, путем систем ВКС, представителя ООО «Евразия плюс» (далее – Заявитель) и представителя администрации Крымского городского поселения Крымского района (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 100222/0159016/02 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 100222/0159016/02 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

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

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 26.04.2022г. в 10:30.

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 необоснованной.

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.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75.

В соответствии с пунктами 37, 38 Правил, извещение о проведении

конкурса размещается Организатором торгов 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, при этом, 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 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.

Извещение о проведении конкурса опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 100222/0159016/02 от 10.02.2022г.

В указанном извещении опубликованы условия оформления участия в торгах и порядок их проведения.

Согласно извещению, конверты с заявками на участие в конкурсе принимаются Организатором торгов ежедневно в рабочие дни с 08:00 (МСК) до 17:00 (МСК), начиная с 11.02.2022г. по адресу: 353380, Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Демьяна Бедного, д. 16, каб. 4.

Прием конвертов с заявками на участие в конкурсе прекращается в 8:00 (МСК) 12.03.2022г.

Конкурс состоялся 13.03.2022г. с 09:00 (МСК) по адресу: 353380, Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Демьяна Бедного, д. 16, каб. № 4, администрация Крымского городского поселения Крымского района.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 13.03.2022г., на участие в конкурсе по лотам № 1-4, 6-8 заявок не поступило, по лоту № 5 поступила 1 заявка, по лоту № 9 поступило 2 заявки, по лоту № 10 поступило 3 заявки.

В соответствии с протоколами от 14.03.2022г. № 9, № 10, конкурс признан несостоявшимся по причине снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 %.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов неправомерно установлено требование о предоставлении документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил.

В соответствии с пунктом 36 Документации, заявка на участие в конкурсе включает в себя:

### 36.1. Сведения и документы о претенденте:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;
- фамилию, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;
- номер телефона;
- реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;
- реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;
- согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;
- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, полученную не ранее чем за шесть месяцев до дня размещения на сайте извещения о проведении конкурса (либо нотариально заверенную копию такой выписки), - для юридического лица;
- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученную не ранее чем за шесть месяцев до дня размещения на сайте извещения о проведении конкурса, - для индивидуального предпринимателя, в которой одним из видов деятельности должен быть указан вид деятельности, связанный с управлением эксплуатацией жилого фонда;

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе (копия документа о назначении на должность руководителя либо иного лица, подписавшего заявку на участие в конкурсе, заверенная в установленном порядке);

- документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе (копия платежного поручения);

- копия утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

36.2. Документы, подтверждающие соответствия претендента требованиям, установленным пунктом 13.1 раздела III конкурсной документации:

- в подтверждение соблюдения требования части 10.1 статьи 161 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 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 - представить информационную справку, подписанную руководителем организации претендента (а также рекомендовано предоставить скриншоты с сайта ГИС ЖКХ);

- в подтверждение соблюдения требования части 1.3. статьи 161 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ) о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами – рекомендовано представить копию лицензии, заверенную в установленном порядке;

- в подтверждение 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 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» (обязательного

заклучения управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, в том числе, на потребление коммунальных ресурсов при содержании общего имущества в многоквартирном доме) - представить информационную справку, подписанную уполномоченным представителем организации претендента, о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление услуг электроснабжения, теплоснабжения (горячего водоснабжения), холодного водоснабжения, водоотведения (в том числе, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме) с обязательным указанием номера и даты договоров (а также рекомендовано предоставить копии этих договоров). Информационная справка по данному пункту предоставляется при наличии у управляющей организации в управлении многоквартирных домов в течение 2-х и более месяцев до дня размещения на сайте извещения о проведении конкурса, при этом, датой начала управления домом является дата включения дома в реестр лицензий.

36.3. Документы, подтверждающие соответствие претендента требованиям, установленным пунктами 13.2-13.8 раздела III конкурсной документации:

- в подтверждение того, что в отношении претендента не проводится процедура банкротства, либо в отношении претендента не проводится процедура ликвидации – представить информационную справку, подписанную уполномоченным представителем организации претендента;

- в подтверждение того, что деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях - представить информационную справку, подписанную уполномоченным представителем организации претендента;

- в подтверждение того, что у претендента отсутствует задолженность по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период - представить информационную справку, подписанную уполномоченным представителем организации претендента;

- в подтверждение того, что у претендента отсутствует кредиторская

задолженность за последний завершённый отчётный период в размере свыше 70% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчётности за последний завершённый отчётный период - представить информационную справку, подписанную уполномоченным представителем организации претендента;

- в подтверждение того, что претендентом внесены средства в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе – представить копию платёжного поручения;

- в подтверждение того, что у претендента отсутствует задолженность перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчётных периода - представить информационную справку, подписанную уполномоченным представителем организации претендента об отсутствии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за 2 и более расчётных периода по услугам электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения (в том числе, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме), а также рекомендовано предоставить акты сверки с ресурсоснабжающими организациями по услугам электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения (в том числе, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме), выданные не ранее чем за 2 месяца до дня размещения на сайте извещения о проведении конкурса, либо решения суда, вступившего в законную силу;

- в подтверждение того, что у претендента отсутствует задолженность по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - представить информационную справку, подписанную уполномоченным представителем организации.

При этом, согласно пункту 15 Документации, основаниями для отказа в допуске к участию в конкурсе являются:

- непредставление определенных пунктом 36 раздела XII конкурсной документации документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

- несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 13 раздела III конкурсной документации;

- несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 35, 36 раздела XII конкурсной документации.

Вместе с тем, согласно пункту 53 Правил, заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

- фамилию, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

- номер телефона;

- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

- реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

- документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

- копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками

помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;

4) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, предусмотренное пунктом 52 настоящих Правил.

В соответствии с пунктом 54 Правил, требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается.

Кроме того, пунктом 15 Правил установлены следующие требования к участникам конкурса:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

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. 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;

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. 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;

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

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов установлено нарушение требований пунктов 17, 54 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75.

Вместе с тем, согласно пояснениям Организатора торгов, 30.03.2022г. с единственным участником конкурса заключен договор управления многоквартирным домом по лоту № 5. По лотам № 9, 10 заключен договор временного управления.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Евразия-плюс» на действия администрации Крымского городского поселения Крымского района при организации и проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение № 100222/0159016/02 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов – администрации Крымского городского поселения Крымского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов по лотам № 1-4, 6-10.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении администрации Крымского городского поселения Крымского района.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии: