

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Региональная Управляющая компания»

Резолютивная часть решения оглашена «09» января 2018

В полном объеме решение изготовлено «12» января 2018
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Региональная Управляющая компания»

В присутствии представителя Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

В присутствии представителя ООО «Региональная Управляющая компания» (далее – Заявитель)

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Региональная Управляющая компания» (вх. 30003/17 от 14.12.2017) на действия Организатора торгов – Администрация Петродворцового района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными домами по адресу: г. Петергоф, Парковая ул., д. 20, корп. 3, строения 1,2,3,4,5,6,7,8,9, общей площадью 63 835,8 м кв. (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № **191017/4227937/01**, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**191017/4227937/01** опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 19.10.2017

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Петергоф, Парковая ул., д. 20, корп. 3,

строения 1,2,3,4,5,6,7,8,9, общей площадью 63 835,8 м кв.

Согласно протоколу №3/2 от 13.12.2017 рассмотрения заявок на участие в конкурсе (далее – Протокол) Заявителю было отказано в допуске до участия в конкурсе на основании отсутствия в составе заявки следующих документов: предоставление информации о сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и (или) об официальных печатных средствах массовой информации, в которых раскрывается информация о деятельности претендента в соответствии с требованиями к раскрытию информации, установленными частью 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации; предоставление сведений об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости; предоставление сведений о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с Протоком: наличие фактов, являющихся основанием для отказа в допуске ООО «ЖКС г. Петродворца» не выявлено.

Заявитель обжалует действия Организатор торгов, Конкурсной комиссии в части неправомерного отклонения заявки от участия в рассматриваемом конкурсе, а также неправомерного выбора победителя конкурса.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, ссылаясь на постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

В силу части 4 пункта 161 ЖК Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

Требования в отношении конкурса установлены постановлением

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 – Правила).

Согласно подпункту 1 пункта 15 Правил при проведении конкурса устанавливается требование о соответствии претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя: 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.

Подпунктами 7, 8 пункта 41 Правил определено, что конкурсная документация должна содержать требования к участникам конкурса, установленные [пунктом 15](#) настоящих Правил и форму заявки на участие в конкурсе согласно [приложению N 4](#) и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению.

Пунктом 7 тома 2 конкурсной документации установлено, что заявка на участие в конкурсе должна содержать, в том числе:

копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям, установленным действующим законодательством к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных Договором управления:

наличие у претендента лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

предоставление информации о сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и (или) об официальных печатных средствах массовой информации, в которых раскрывается информация о деятельности претендента в соответствии с требованиями к раскрытию информации, установленными частью 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

предоставление сведений об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности;

предоставление сведений об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости;

предоставление сведений о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия).

Таким образом, законодательством установлено требование о наличии соответствующей лицензии у лиц, осуществляющих выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

В силу части 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая организация должна обеспечить **свободный доступ** к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со [стандартом](#) раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации. [Контроль](#) за соблюдением этого стандарта раскрытия информации такими товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанными в [части 2 статьи 20](#) настоящего Кодекса, в [порядке](#), установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В силу [пункта 5](#) Стандарта, управляющими организациями информация

раскрывается путем обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.

Приказом Минрегиона России от 02.04.2013 № 124 официальным сайтом в сети Интернет, предназначенным для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет определен сайт портала "Реформа ЖКХ": www.reformagkh.ru.

Таким образом, вышеуказанной нормой установлена обязанность обеспечения **свободного доступа** к определенной информации, установлен сайт в сети Интернет, с целью обеспечения доступа к информации неограниченного круга лиц.

Установление требований к предоставлению в составе заявки информации о сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и (или) об официальных печатных средствах массовой информации, в которых раскрывается информация о деятельности претендента в соответствии с требованиями к раскрытию информации, установленными частью 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации; предоставление сведений об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности; предоставление сведений об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости; предоставление сведений о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации не может свидетельствовать об исполнении претендентом требований части 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Указанное требование подлежит проверке и оценке конкурсной комиссией, в рамках процедуры рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Данная позиция также отражена в определении Верховного Суд

Российской Федерации от 30 августа 2017 г. N 305-КГ17-11134.

На заседании комиссии представитель Конкурсной комиссии пояснил, что конкурсной комиссией Заявитель на предмет соблюдения требования части 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации не проверялся.

Таким образом, представляется возможным сделать вывод, что Организатором торгов установлены требования к составу заявки документов и сведений, не соответствующих пункту 53 Правил, что нарушает пункт 54 Правил.

В силу 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.

В [пункте 18](#) Правил установлено, что основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются: непредставление определенных [пунктом 53](#) настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений; несоответствие претендента требованиям, установленным [пунктом 15](#); несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным [пунктами 52 - 53](#).

Установлено, основания для отказа Заявителю в допуске, отраженные в протоколе не могут быть квалифицированы как основания, поименованные в пункте 18 Правил.

Доказательств обратного Организатором торгов, конкурсной комиссией не представлено.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерном отказе в допуске до участия в конкурсе – обоснован.

[Подпунктом 5 пункта 15](#) Правил установлено требование об отсутствии у претендента кредиторской задолженности за последний завершённый отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период.

В [пункте 19](#) Правил определено, что в случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным [пунктом 15](#), конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

В соответствии с [пунктами 52 и 53](#) Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе, которая включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента

установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов, в том числе **копию утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.**

В [статье 3](#) Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 (далее – ФЗ О бухгалтерском учете) определено, что отчетный период - период, за который составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 15](#) ФЗ О бухгалтерском учете отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации юридического лица.

Материалами дела подтверждается, что ООО «ЖКС г. Петродворца» в составе заявки предоставлена копия бухгалтерского баланса на 31 декабря 2016.

В строке 1500 (общая величина краткосрочных обязательств организации), представленного бухгалтерского баланса, указано: 155 443 (тысяч рублей).

В строка 1700 (баланс) указано: 157 111 (тысяч рублей).

Таким образом, размер кредиторской задолженности за последний завершённый отчетный период составляет 99%, что противоречит требованиям пункта 15 Правил.

Допуск до участия в торгах претендента, несоответствующего требованиям пункта 15 Правил противоречит требованиям пункта 70 Правил.

В соответствии с частью 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.**

Комиссией установлено, что согласно подпункту 4 пункта 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных 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 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно [приложению N 2](#). При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Пункт 29 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» устанавливает необходимость проверки состояния и при необходимости выполнения работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

Согласно Конкурсной документации в Актах о состоянии общего имущества многоквартирного дома в перечнях обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в рассматриваемых МКД отсутствует информация о наличии в составе общего имущества подъёмных платформ для инвалидов.

Комиссией установлено, что нарушении подпункта 4 пункта 41 Правил Организатор торгов не включил в перечень обязательных работ и услуг условия, предусмотренные действующим законодательством.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России.

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Региональная Управляющая Компания» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Администрации Петродворцового района нарушение подпункта 4 пункта 41, пункта 70, пункта 54 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».

3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга в срок до 26 января 2018 года:

1. Отменить протоколы, составленные в ходе организации и проведения конкурса.
2. Внести изменения в конкурсную документацию в соответствии с действующим законодательством, с учетом выявленных нарушений.
3. Продлить срок приема заявок в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»
4. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.