

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ РЕРИК СЕРВИС»**

юридический адрес: 115230, город Москва, Хлебозаводский проезд, д. 7 стр. 9, помещ. 43/н  
почтовый адрес: 115230, город Москва, Хлебозаводский проезд, д. 7 стр. 9, помещ. 43/н  
ОГРН 1227700132021, ИНН 7716964400, КПП 771601001

---

г. Москва

Исх. б/н от 06.06.2024

**Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Московской области**

Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская  
набережная, д. 44

**Заявитель: ООО «Управляющая компания Рерик  
сервис»**

ИНН:7716964400, ОГРН:1227700132021

Адрес:115230, г. Москва, Хлебозаводский  
проезд, д.7, стр.9 пом.43/и

E-mail: vyazmin.vprave@gmail.com

Контактный тел.: 89776564174

**Организатор торгов: Администрация городского округа Лобня  
Московской области**

ИНН: 5025004567 ОГРН: 1035004800203

Адрес: 141730, Московская Область, г.о.  
Лобня, г Лобня, ул Ленина, д. 21

E-mail: adm\_lobnya@internet.ru

Контактный тел.: 84955775212, 84955770093

**ЖАЛОБА**

**на действия организатора торгов – Администрации городского округа Лобня Московской  
области (извещение № 21000007350000000057 Лот № 1)**

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 21000007350000000057 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: 141732, обл. Московская, г Лобня, ул. Ленина, д. 23, к. 6

В соответствии с извещением о проведении конкурса № 21000007350000000057 указывается, что:

- дата окончания подачи заявок - 18.06.2024 г.,
- дата вскрытия конвертов с заявками - 18.06.2024 г.,
- дата рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе – 18.06.2024 г.,

Согласно части 2 п. 18.1 Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов;

Считаем, что организатором торгов допущены существенные нарушения при подготовке конкурсной документации, которая нарушает положения Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее – Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75).

Согласно п. 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 конкурсная документация должна быть **утверждена организатором конкурса**.

Также, согласно п. 5.24 «ГОСТ Р 7.0.97-2016» печать заверяет подлинность подписи должного лица на документах, удостоверяющих права лиц, фиксирующих факты.

Системный анализ вышеуказанных положений позволяет прийти к выводу, что факт утверждения конкурсной документации, должен подтверждаться подписью и печатью.

В информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru> размещена Конкурсная документация, включающая инструкцию по заполнению формы заявки на участие в Конкурсе, без подписи должностного лица ее утвердившего и печати организатора конкурса.

В соответствии с подп. 4 п. 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 конкурсная документация, утверждённая 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 3 апреля 2013 г. N 290, **по форме согласно приложению N 2**. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Конкурсная документация не содержит указанный перечень необходимых работ и услуг по форме согласно приложению N 2, что является прямым нарушением подп. 4 п. 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Представленный в извещении перечень обязательных работ и услуг - это произвольный набор попавшихся отдельных видов работ не имеющих никакого отношения с минимальным перечнем работ и услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД.

Согласно подп. 16 п. 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 конкурсная документация должна включать в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ 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;
- 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;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

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.

Исходя из оглавления конкурсной документации, размещенной на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, она содержит «ЧАСТЬ II. ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ 39».

При детальном изучении установлено, что в конкурсной документации отсутствует проект договора управления многоквартирным домом в отношении многоквартирного дома, содержащих сведения об этом многоквартирном доме, о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, составе общего имущества многоквартирного дома, сведения о размере обеспечения исполнения договора управления многоквартирным домом, что не соответствует подп. 16 п. 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Согласно с подп. 2 п. 53 Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 заявка на участие в конкурсе включает в себя подтверждающие документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов.

В соответствии с конкурсной документацией п. 3.5.3 копии документов организации-претендента должны быть заверены печатью и подписью уполномоченного лица организации в соответствии с ГОСТ Р 7.0.97-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов" от 14.05.2018 (далее - ГОСТ Р 7.0.97-2016), если иная форма заверения не была установлена нормативными правовыми

актами Российской Федерации.

Аналогичные требования предусмотрены п. 12 раздела I.4 Инструкции по заполнению заявки на участие в конкурсе по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), но не указан конкретный пример порядка заверения соответствующих документов.

ООО «УК РЕРИК СЕРВИС» полагает, что условия конкурсной документации противоречат и нарушают положения ГОСТ Р 7.0.97-2016, так как ГОСТ Р 7.0.97-2016 имеет более объемный перечень требований к порядку заверения документации.

На основании п. 5.26 ГОСТ Р 7.0.97-2016 Отметка о заверении копии проставляется под реквизитом "подпись" и включает: слово "Верно"; наименование должности лица, заверившего копию; его собственноручную подпись; расшифровку подписи (инициалы, фамилию); дату заверения копии (выписки из документа).

Пример:

Верно		
Инспектор службы кадров	Подпись	И.О. Фамилия
Дата		

Если копия выдается для представления в другую организацию, отметка о заверении копии дополняется надписью о месте хранения документа, с которого была изготовлена копия ("Подлинник документа находится в (наименование организации) в деле N ... за ... год") и заверяется печатью организации.

Заявителем в порядке п. 48 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 на адрес электронной почты (adm\_lobnya@internet.ru), указанной в конкурсной документации, направлен запрос о разъяснении положений конкурсной документации, а именно о порядке заверения копий документов с просьбой указать необходимый объем реквизитов, с обязательным указанием примера (прил. 1, 2).

Указанный запрос на момент подготовки жалобы, организатором конкурса был проигнорирован и оставлен без ответа, что также нарушает положения п. 48, 49 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

В соответствии подп. 3 п. 18 Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 основанием для отказа допуска к участию в конкурсе являются несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 настоящих Правил.

Пунктом 2 ч. 1 ст. 17 ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - ФЗ "О защите конкуренции") при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе, создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

ООО «УК РЕРИК СЕРВИС» полагает, что отсутствие неопределенности в порядке заверения копии документов и использование ГОСТ Р 7.0.97-2016 в целом, игнорирование запроса о разъяснении конкурсной документации, Администрацией городского округа Лобня Московской области направленно исключительно на создание иным участникам преимущественных условий участия в торгах.

Иными словами, не указание дополнительного реквизита процедуры заверения (нарушение п. 5.26 ГОСТ Р 7.0.97-2016) или проставление дополнительного, так как п. 5.26 ГОСТ Р 7.0.97-2016, это обязывает (нарушение требований конкурсной документации п. 3.5.3) позволяют организатору конкурса, исключительно по причине заверения ненадлежащим образом, отказывать в допуске к участию в конкурсе, что фактически является необоснованным и исключительно формальным.

Более того на конкурсную комиссию возлагается обязанность, предусмотренная п. 17 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, осуществлять проверку претендентов требованиям настоящих правил.

Соответственно заявитель полагает, что при отсутствии возражений по существу сведений, содержащихся в копиях документов и отсутствии фактов расхождения в сведениях, содержащихся в копиях и информации, полученной в рамках проверки претендентов на соответствие требований, документы не лишаются юридической силы и не может быть основанием для непринятия копии документов к рассмотрению при проведении конкурса и как следствие отклонение заявки по причине заверения копии ненадлежащим образом является не обоснованным (формальным).

Обоснованность указанного вывода, подтверждается правоприменительной практикой, в частности Решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия от 10 июля 2023 г. по делу N 010/01/17-211/2023.

Согласно подп. 2. 53 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 заявка на участие в конкурсе включает в себя 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;

Как указывалось ранее, что требования ГОСТ Р 7.0.97-2016 о порядке заверения к документам изложенным в п. 53 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 являются чрезмерными и как ранее, указывалось, фактически направлены на ограничения конкуренции и на недопущение претендентов до участия в конкурсе.

Вышеуказанный вывод, подтверждается тем, что распоряжение о выдаче лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, бухгалтерский баланс являются общедоступными сведениями.

Утвержденный бухгалтерский баланс расположен на сайте <https://bo.nalog.ru/> «государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности».

Сведения о выдаче, наличии и действии лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД размещено на официальном сайте ГИС ЖКХ.

Платежное поручение о внесении денежных средств для участия в конкурсе подтверждается фактом поступления денежных средств на расчетный счет организатора конкурса.

Необходимо отметить, что поименованные документы существуют исключительно только в электронном виде, в связи с чем невозможно в полном объеме соблюсти требование ГОСТ Р 7.0.97-2016 указать место хранения документа, с которого была изготовлена копия.

Администрация городского округа Лобня Московской области требует заверения копий документов в соответствии с ГОСТ Р 7.0.97-2016, но сами указанные требования игнорируют, так как документы конкурса не заверены в установленном порядке.

Также в соответствии со ч. 1, 3 ст. 26 ФЗ от 29.06.2015 N 162-ФЗ "О стандартизации в Российской Федерации" документы национальной системы стандартизации **применяются на добровольной основе и применение национального стандарта является обязательным** для изготовителя и (или) исполнителя **в случае публичного заявления о соответствии** продукции национальному стандарту.

Банк, Государственная жилищная инспекция Московской области, ИФНС публичное

заявление об использовании соответствующего ГОСТ Р 7.0.97-2016 не заявляли, следовательно при выдаче копии необходимых документов, будут руководствоваться исключительно своими внутренними локальными актами по документообороту и порядку их заверения и обязать выдавать копии документов в соответствии с ГОСТ Р 7.0.97-2016 невозможно.

Более того документы не находится в каких-либо архивных делах за соответствующие годы, также Банк, Государственная жилищная инспекция Московской области, ИФНС не относится к библиотекам и издательствам.

Следовательно проставление надписи о месте хранения документа, с которого была изготовлена копия ("Подлинник документа находится в (наименование организации) в деле N ... за ... год") невозможно.

На основании вышеизложенного, руководствуясь 18.1 ФЗ "О защите конкуренции", Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»,

### **ПРОШУ:**

1. Признать жалобу ООО «УК РЕРИК СЕРВИС» на действия Администрации городского округа Лобня Московской области при проведении конкурса по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом обоснованной.

2. Признать в действиях Администрации городского округа Лобня Московской области нарушение пунктов 4, 41, 48 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, утверждённых постановлением Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

3. Обязать Администрацию городского округа Лобня Московской области внести изменения в конкурсную документацию:

- указать 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 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг;

- опубликовать проект договора управления многоквартирным домом;

- исключить требования «ГОСТ Р 7.0.97-2016» о порядке заверения документов.

4. Выдать Администрации городского округа Лобня Московской обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

### **Приложение:**

1. Копия запроса о разъяснении положений конкурсной документации Исх. № 4/60 от 31.05.2024г на 3 л.;

2. Доказательства направления запроса организатору конкурса на 3 л.

**Генеральный директор**

