

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ВКС50»

ОГРН 1224600008214, ИНН 4632294120, 305004, г.Курск, ул.Садовая, зд. 5, помещ. 22, vkc50@mail.ru

Управление Федеральной антимонопольной службы по Московской области

ИНН 7703671069, E-mail: to50@fas.gov.ru
123423, город Москва, Карамышевская наб., д.44
Телефон/факс: +7 (495) 500-15-36 / (499) 755-23-23
доб.050-892

Организатор торгов:

Управление ЖКХ Администрации городского округа
Чехов

ИНН 5048053592, ОГРН 1055010006941
Адрес: 142306, Московская область, город Чехов,
Советская площадь, Дом 3
e-mail: chehov-zhilkomhoz@mosreg.ru,
upravleniezhkx@mail.ru
телефон/факс +7(496)7230004 / +7 (49672) 3-00-04

Заявитель:

ООО «ВКС50»
ОГРН 1224600008214, ИНН 4632294120
e-mail: vkc50@mail.ru
Место нахождения и почтовый адрес:
305004, г.Курск, ул.Садовая, зд. 5, помещ. 22
Тел. 8 (906) 692-40-00
Факс: +7(495) 221-05-50 после приветствия доб. 0443

Обжалуемые торги:

Открытый конкурс по отбору управляющей компании,
размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru,
извещение № 24000012110000000001
(открытый конкурс)

ЖАЛОБА

**на неправомерные действия организатора торгов открытого конкурса
и заявление о принятии незамедлительных мер антимонопольного регулирования**

Постановлением Правительства РФ №75 от 06 февраля 2006г. установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила).

Управление ЖКХ Администрации городского округа Чехов ИНН 5048053592 (далее – Организатор, комиссия) объявила открытый конкурс на выбор управляющей компании, информация о конкурсе была размещена на сайте www.torgi.gov.ru, где было размещено извещение № 24000012110000000001.

Согласно данному извещению Организатор объявил о проведении открытого конкурса по управлению многоквартирными домами **по лоту №1:** Московская область, г.о. Чехов, г. Чехов 2, ул. Спортивная, дома 14, 16 **по лоту №2:** Московская область, г.о.

Чехов, г. Чехов 2, ул. Южная, дома 12, 14, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 32, 34, 36, 38, ул. Спортивная, дома 5, 8, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 21, ул. Лесная, дома 32, 33, 34, ул. Северная, дома 28, 31, ул. Пионерская, дом 37, ул. Октябрьская, дома 38, 39; по лоту №3: Московская область, г.о. Чехов, г. Чехов 2, ул. Южная, дома 8, 10В, ул. Спортивная, дом 9, ул. Лесная, дом 10; по лоту №4: Московская область, г.о. Чехов, г. Чехов 2, ул. Южная, дом 28, ул. Спортивная, дом 13, ул. Октябрьская, дом 40; по лоту №5: Московская область, г.о. Чехов, г. Чехов 2, ул. Западная, дома 1, 3, 7.

Нарушение наших прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в том числе в несоблюдении требований Правил, отсутствия законного размера обеспечения исполнения обязательств, неопределенность в размере платы за содержание жилья, с учетом того, что пунктом 55 Правил предусмотрено, что представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, в том числе исполнять договор управления согласно размещенного на сайте его проекта, а также созданы непреодолимые препятствия для подачи заявки нашим обществом.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции») антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года №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 части 2 статьи 18.1 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.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что 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.

Согласно п.4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Данные принципы Организатором нарушены в связи со следующим.

1. РАЗМЕР ПЛАТЫ НЕ УСТАНОВЛЕН ПО ВСЕМ УСЛУГАМ И ЭКОНОМИЧЕСКИ НЕ ОБОСНОВАН

Согласно пп.5) п.38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается **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.

Согласно п.2 Правил В целях настоящих Правил используемые понятия означают следующее: «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В конкурсной документации отсутствует установленная плата в соответствии с п.2 и пп.5) п.38 Правил.

Как следует из технической части конкурсной документации, размер платы установлен по услугам и работам по содержанию и текущему ремонту общего имущества, между тем не установлен размер платы по услугам по управлению многоквартирным домом.

Исходя из перечня домов по каждому лоту, в извещении и в технической части указано, что они обладают разной площадью как жилых (и нежилых) помещений, так и помещений, относящихся к общему имуществу дома.

Между тем размер платы установлен не по каждому дому в отдельности, а по лоту целиком, что противоречит вышеуказанным пунктам правил, является экономически необоснованным.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29 января 2018 г. N 5-П "По делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5

Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.А. Логинова" указал следующее: исходя из общего принципа гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества, Жилищный кодекс устанавливает для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме обязанность не только нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения, во-первых, платы за содержание жилого помещения, т.е. за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, и, во-вторых, взносов на капитальный ремонт (ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 39, пп. 1 и 2 ч. 2 ст. 154, ч. 1 ст. 158); при этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в этом доме (ч. 1 ст. 37, ч. 2 ст. 39).

Как ранее указывал Конституционный Суд Российской Федерации, нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающие в рамках регулирования отношений по содержанию общего имущества в многоквартирном доме обязательное участие собственников помещений в расходах по его содержанию и ремонту, направлены на поддержание дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, что соответствует общим интересам собственников помещений (определения от 21 октября 2008 года №805-О-О, от 22 апреля 2014 года N 947-О, от 26 мая 2016 года N 959-О и др.).

Подобная правовая позиция изложена и в "Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2019)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019).

Как указано в п.4 Постановления Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 N 5-П, согласно пункту 1 статьи 290 ГК Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Названное законоположение конкретизируется Жилищным кодексом Российской Федерации, часть 1 статьи 36 которого относит к общему имуществу в многоквартирном доме следующие объекты: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое,

санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

На основе приведенных положений гражданского и жилищного законодательства Правительство Российской Федерации во исполнение полномочий, возложенных на него частью 3 статьи 39 и частью 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением от 13 августа 2006 года №491 утвердило Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливающие, в частности, порядок определения состава общего имущества в многоквартирном доме и исчисления размера расходов на его содержание.

Что касается платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом или об установлении размера платы за содержание жилого помещения, то ее размер, как следует из части 3 статьи 156 и части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливается органами местного самоуправления.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 30 сентября 2019 г. №2431-О, часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, рассматриваемая в системной связи с другими нормами данного Кодекса, в том числе с его частью 1 статьи 39, согласно которой собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, и с частью 1 статьи 156, предусматривающей, что плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, а также с учетом специфики договора управления многоквартирным домом (часть 2

статьи 162), направлена на поддержание указанного имущества в состоянии, соответствующем санитарным и техническим требованиям, предусматривает определение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации, основанных, в соответствии с требованиями пункта 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491), на оценке характеристик данного дома (состава, конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния, геодезических, природно-климатических условий расположения и т.д.) (определения от 22 декабря 2015 года N 3026-О и от 28 марта 2017 года N 700-О).

Согласно части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Во исполнение части 1 ст.156 ЖК РФ Правительством РФ утверждено Постановление от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего

качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – постановление №491).

В соответствии с п.10. Постановления №491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Согласно п.11 Постановления №491 содержание общего имущества включает в себя виды работ и услуг, в том числе по текущему ремонту, в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Из положений статей 210, 249 ГК РФ, ч. 3 ст. 30, статей 36, 37, 39, 154, 158 ЖК РФ следует, что собственник помещения в многоквартирном доме, в том числе собственник нежилого помещения, обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения.

Согласно пп. а) п.30 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», *содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений - за счет собственных средств.*

Таким образом действующее законодательство не предполагает осуществление управления, содержания и текущего ремонта дома – за счет личных средств управляющей компании. Все услуги, которые компания обязана выполнять в соответствии с действующим законодательством, оплачиваются собственниками в рамках установленной платы за содержание общего имущества.

В соответствии с **п.29 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491**, расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, **включая в том числе** оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, **обоснованные расходы на истребование задолженности** по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, **содержание информационных систем**, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Согласно **п.27 Постановления №491** ответственные лица (в том числе управляющие компании) обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, **хранить** и передавать **техническую документацию на многоквартирный дом** и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, **вносить в такие документы необходимые изменения**, связанные с управлением общим имуществом.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги регламентирована статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно **части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации** плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую 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 содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

Как установлено **частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации**, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления в соответствии с указанными методическими рекомендациями.

Таким образом, законодатель установил, что муниципальный орган власти, при утверждении размера платы, в том числе для домов по которым проводится открытый конкурс по выбору управляющей организации, должен руководствоваться такими же принципами, что и при установлении размера платы непосредственно собственниками. Данные явления – одной правовой природы и регулируются теми же нормами законодательства.

При этом Жилищным Кодексом РФ установлена обязательность утверждения размера платы за содержание жилого помещения.

Таким образом, Организатором не установлен размер платы за содержание жилья по каждому многоквартирному дому с учетом конструктивных и технических параметров дома, степени износа, этажности, наличия механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, что является нарушением п.2 и пп.5) п.38 Правил, а также вышеприведенных норм федерального законодательства и позиций высших судов.

Организатором конкурса не установлен размер платы по перечню обязательных услуг и работ по управлению многоквартирным домом, которые в обязательном порядке должны предоставляться организациями, осуществляющим управление многоквартирными домами согласно Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

2. ОТСУТСТВУЕТ ИНДЕКСАЦИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ

Как следует из конкурсной документации, договор управления заключается с победителем конкурса на срок три года.

В соответствии с ч.4 ст.158 Жилищного Кодекса РФ *если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.*

Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления в соответствии с указанными методическими рекомендациями.

В развитие положений части 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ приказом Минстроя РФ от 6 апреля 2018 года №213/пр (далее – Приказ №213) были утверждены Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы.

Как указано в п.4.1. Приказа №213, предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, рекомендуется определять равным индексу потребительских цен.

Согласно п.3.6. Приказа №213, плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется устанавливать на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации (далее - индекс потребительских цен).

Между тем в договоре управления (конкурсной документации) не установлены предельные индексы изменения размера платы, наоборот, в пункте 4.1. проекта договора указано, что *«Размер платы для Собственника устанавливается по итогам открытого конкурса на весь срок действия договора управления и не подлежит изменению, за исключением случаев изменения тарифов на коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме».*

3. ПРОТИВОРЕЧИЯ В ПЕРЕЧНЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Согласно пункту 3 каждого извещения по каждому лоту, указан перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- электроснабжение;
- обращение с ТКО
- газоснабжение (лоты №2, №3, №4)

Между тем, согласно информации ГИС ЖКХ (карточки дома из каждого лота прилагаются), поставка коммунальных услуг осуществляется только двумя ресурсоснабжающими организациями: АО "МОСОБЛГАЗ" (по соответствующим домам), АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ" (газоснабжение и электроснабжение). Иных поставщиков коммунальных услуг не имеется.

Таким образом, возникает неустранимое противоречие, каким образом управляющая компания будет поставлять коммунальные услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, обращению с ТКО, если поставщиков таких услуг не имеется, **согласно официальным сведениям ГИС ЖКХ.** Как вывод, предоставление таких услуг управляющей компанией невозможно, неисполнимо требование конкурсной документации и извещения о проведении конкурса.

4. РАЗМЕР ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НЕ УСТАНОВЛЕН НАДЛЕЖАЩИМ ОБРАЗОМ

Согласно п.43 Правил мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

В соответствии с п.42 Правил Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$$O_{ou} = K \times (P_{oi} + P_{ku}),$$

где:

- O_{ou} - размер обеспечения исполнения обязательств;
- K - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;
- P_{oi} - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;
- P_{ku} - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Как следует из конкурсной документации, размер обеспечения обязательств установлен в следующем размере по лотам:

Лот № 1 – 253 585,52 руб.

Лот № 2 – 4 697 131,90 руб.

Лот № 3 – 1 422 064,44 руб.

Лот № 4 – 704 207,94 руб.

Лот № 5 – 1 637 062,01 руб.

Однако, исходя из отсутствия в конкурсной документации размера (среднего размера рассчитанного исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов за предыдущий календарный год) платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отсутствие в конкурсной документации размера платы за коммунальные услуги для потребления собственниками и нанимателями помещений, в том числе в связи с неопределенностью перечня коммунальных услуг – размер обеспечения обязательств является недостоверным и ненадлежащим, что нарушает п.42 и п.43 Правил.

В случае нарушения обязательств управляющей компанией перед поставщиками коммунальных услуг, она не сможет рассчитывать на возмещение причиненного вреда страхованием ответственности управляющей организации.

5. НЕЗАКОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ФОРМЕ БАЛАНСА

Как указано в п.4. раздела 1.4 конкурсной документации «Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе, образцы форм и документов для заполнения претендентами», заявка на участие в конкурсе включает в себя:

- копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период (в соответствии с утвержденной формой бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах согласно **Приложению № 1** к Приказу Министерства Финансов Российской Федерации от 02.07.2010 г. № 66н (за исключением кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений), что подтверждается предоставлением баланса и форм к нему.

Между тем такое требование не соответствует п.53 правил, где указано, что претендент представляет в составе заявки копию утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период без указаний конкретной формы такого баланса.

Пунктом 6 Приказа Министерства Финансов Российской Федерации от 02.07.2010 г. № 66н установлено, что организации, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, формируют бухгалтерскую отчетность по следующей упрощенной системе:

а) в бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о целевом использовании средств включаются показатели только по группам статей (без детализации показателей по статьям);

б) в приложениях к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах, отчету о целевом использовании средств приводится только наиболее важная информация, без знания которой невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

Пунктом 6.1. указанного Приказа утверждены упрощенные формы бухгалтерского баланса отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств для

организаций, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, согласно приложению N 5 к настоящему приказу.

ООО «ВКС50» применяет упрощенную систему налогообложения, и формирует упрощенную бухгалтерскую отчетность согласно Приказа №66н. Данная отчетность формируется ежегодно в соответствии с федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», данным законом не предусмотрено двойное утверждение отчетности разных форм.

Также законодательством не предусмотрено изменение формы отчетности, которая уже была сдана и утверждена (Приказ Минфина России от 28.06.2010 N 63н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности").

03 марта 2024 года был утвержден бухгалтерский баланс ООО «ВКС50», который также был представлен в ФНС РФ. Он был составлен согласно Приложения №5 Приказа Министерства Финансов Российской Федерации от 02.07.2010 г. № 66н.

Данная отчетность ООО «ВКС50» соответствует действующему законодательству.

Между тем Организатором конкурса созданы неоправданные барьеры для участия нашего общества в объявленном им конкурсе, поскольку требует от претендентов наличие в составе заявки исключительно одной формы отчетности (по Приложению №1), которая составляется не всеми юридическими лицами ввиду наличия иных абсолютно законных форм бухгалтерского баланса.

6. НЕЗАКОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАВЕРЕНИЮ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ

Как указано в п 12. раздела 1.4 конкурсной документации «Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе, образцы форм и документов для заполнения претендентами»:

Заверение копий документов, представляемых государственными органами в электронном виде и перенесенных на бумажный носитель, осуществляется нотариально.

Между тем, такое требование не соответствует Закону. Документы, представляемые государственными органами в электронном виде, могут быть представлены на бумажном носителе без нотариального заверения.

В силу пункта 11.1 статьи 2 Федерального закона от 27.07.2006 N 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации" электронный документ - это документированная информация, представленная в электронной форме, то есть в виде, пригодном для восприятия человеком с использованием электронных вычислительных машин, а также для передачи по информационно-телекоммуникационным сетям или обработки в электронных системах.

При этом пунктами 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи" предусмотрено, что информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами

или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

Если в соответствии с федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами или обычаем делового оборота документ должен быть заверен печатью, электронный документ, подписанный усиленной электронной подписью и признаваемый равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

Иное свидетельствует о создании неоправданных барьеров хозяйствующему субъекту при реализации им права на участие в конкурентных процедурах.

Подобная правовая позиция изложена Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в определении от 28.12.2023 года по делу №А40-271788/2022.

Согласно ч.7 ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ, жалоба может быть направлена в антимонопольный орган посредством почтовой или факсимильной связи, электронной почты либо иным способом.

В связи с вышеизложенным,

ПРОШУ:

- 1. Признать жалобу на действия Организатора конкурса Управление ЖКХ Администрации городского округа Чехов (ИНН 5048053592) по проведению торгов по лотам №№1,2,3,4,5 извещения №24000012110000000001, размещенном на сайте www.togi.gov.ru, – обоснованной.**
- 2. Обязать Организатора конкурса Управление ЖКХ Администрации городского округа Чехов (ИНН 5048053592) исправить допущенные нарушения.**

Приложения (копии документов): приказ о вступлении в должность, выписка ЕГРЮЛ, карточка дома с сайта ГИС ЖКХ – 3 шт, баланс общества за 2023 год.

С уважением и верой в Закон,
Генеральный директор
ООО «ВКС50»