

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы ООО «ПИК – Комфорт» на действия организатора конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 062/01/18.1 - 161/2019

12 апреля 2019 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии <...>; членов Комиссии: <...>,

при участии представителя заявителя - общества с ограниченной ответственностью «ПИК – Комфорт» (далее – заявитель, ООО «ПИК-Комфорт») <...> (доверенность от 20.03.2019 № 305),

при участии представителей организатора конкурса - управления энергетики и жилищно – коммунального хозяйства администрации города Рязани (далее – организатор конкурса, управление) <...> (доверенность от 11.04.2019 № 102), <...> (доверенность от 10.01.2019 № 84),

при участии представителя заинтересованного лица (победителя конкурса) - общества с ограниченной ответственностью «Единая Управляющая Компания» (далее – победитель конкурса, ООО «Единая УК») генерального директора <...> (полномочия подтверждены протоколом общего собрания учредителей ООО «Единая УК» от 18.10.2018 № 1),

при участии представителя заинтересованного лица (участника открытого конкурса) – общества с ограниченной ответственностью «Будущее Рязани» (далее - ООО «Будущее Рязани») директора <...> (полномочия подтверждены выпиской из ЕГРЮЛ от 13.03.2019 № 52В/2019),

рассмотрев жалобу ООО «ПИК – Комфорт» на действия управления энергетики и жилищно – коммунального хозяйства администрации города Рязани при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение № 280319/5299653/01, опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

03 апреля 2019 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба заявителя на действия управления при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Рязань, ул. Московская, д. 8 (далее – конкурс) (вх. № 1623).

Рассмотрение жалобы состоялось 11.04.2019, 12.04.2019 при участии представителей обеих сторон и заинтересованных лиц.

Срок принятия решения по жалобе был продлен до 12.04.2019.

1. Заявитель считает, что организатор конкурса неправомерно допустил до участия в конкурсе ООО «Единая УК», так как заявка данного участника не

соответствуют требованиям, установленным Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

В частности, в составе заявки ООО «Единая УК» в качестве документов, подтверждающих полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица, подавшего заявку на участие в конкурсе, приложены копии приказа и протокола общего собрания учредителей ООО «Единая УК», не заверенные нотариально.

ООО «ПИК-Комфорт» считает, что при данных условиях не выполнены требования пунктов 18 и 53 Правил, поскольку в указанном случае законодатель однозначно устанавливает требование о предоставлении оригинала документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица. В случае возможности предоставления копии документа, Правила прямо указывают на это (например, копия бухгалтерского баланса).

2. Кроме того, ещё одним из оснований необоснованного допуска ООО «Единая УК» к участию в конкурсе, по мнению заявителя, является отсутствие информации об основных финансовых показателях деятельности данного участника на сайтах ГИС ЖКХ и Реформа ЖКХ, которая подлежит обязательному опубликованию в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, что нарушает требования частей 10 и 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), предъявляемым к деятельности по управлению многоквартирным домом. Следовательно, ООО «Единая УК» не соответствует установленным ЖК РФ требованиям к лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, что, в свою очередь, является основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе в соответствии с пунктом 18 Правил.

3. Заявитель полагает, что процедура открытого конкурса проведена организатором торгов с нарушением пункта 76 Правил, согласно которому участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента.

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

Согласно условиям конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за квадратный метр в месяц составляет 16,65 рублей.

Однако, как указывает заявитель, организатор конкурса объявил начальную цену торгов в размере 15,00 рублей, предложенную участником ООО «Единая УК» в своей заявке. При этом снижение размера платы до 15,00 рублей по сравнению с первоначальной стоимостью за 1 кв.м, предусмотренной конкурсной документацией, сделано организатором торгов на сумму, значительно превышающую установленный пунктом 76 правил шаг в 0,1 процента.

Кроме того, после подачи ООО «ПИК-Комфорт» ценового предложения в размере 14,99 рублей, представитель ООО «Единая УК» своего ценового предложения не сделал, а лишь согласился предложить цену, аналогичную предложенной ООО «ПИК-Комфорт», после обращения к нему с данным вопросом организатора конкурса.

В нарушение пункта 77 Правил организатор конкурса не объявлял троекратно наименьшее ценовое предложение.

На основании вышеизложенного, заявитель просит признать жалобу обоснованной, а организатора торгов – нарушившим требования законодательства.

Представитель заявителя, присутствующий на заседании Комиссии, поддержал позицию, отраженную в жалобе.

Организатор конкурса в своих письменных возражениях по существу жалобы (исх. от 11.04.2019 № 06/1-14-2997-исх) не согласился с доводами заявителя, пояснив, что с его стороны нарушения требований 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» и ЖК РФ отсутствуют.

Представители организатора конкурса, присутствующие на заседаниях Комиссии, пояснили следующее.

1. Довод заявителя об отсутствии в составе заявки ООО «Единая УК» нотариально заверенных документов, подтверждающих полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица, подавшего заявку на участие в конкурсе, управление считает необоснованным, поскольку, по его мнению, документы считаются заверенными надлежащим образом, если они прошиты и заверены подписью должностного лица и печатью организации.

Прямого указания в Правилах, что документ, подтверждающий полномочия лица действовать от имени юридического лица, подавшего заявку на участие в конкурсе, должен быть заверен нотариально нет.

В силу части 3 статьи 77 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 свидетельствуя верность копий документов и выписок из них, нотариус не подтверждает законность содержания документа, соответствие изложенных в нем фактов действительности, личность, дееспособность и полномочия подписавших его лиц, правоспособность юридического лица, от которого исходит документ. Иными словами, полномочия нотариуса ограничиваются лишь заверением того, что копия снята с определенного оригинала.

В связи с этим организатор конкурса считает, что предоставление участниками конкурса в составе заявок копий документов, подтверждающих полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица, подавшего заявку на участие в конкурсе, заверенных подписью уполномоченного лица претендента на участие в конкурсе и печатью данного юридического лица, соответствует требованиям статьи 53 Правил.

2. По вопросу отсутствия раскрытия необходимой информации о деятельности ООО «Единая УК» на сайтах ГИС ЖКХ и Реформа ЖКХ управление поясняет, что при рассмотрении заявок претендентов организатор конкурса проверяет полноту и правильность документов, представленных вместе с заявкой, и не является уполномоченным органом на осуществление контроля в сфере регионального государственного жилищного надзора.

3. Организатор конкурса указывает, что процедура проведения конкурса нарушена не была, поскольку Правила не запрещают участнику обозначить свое ценовое предложение по снижению как во время конкурса, так при подаче заявки, что и было сделано ООО «Единая УК».

Как отмечает управление, участники конкурса при пошаговом снижении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процент в любом случае дошли бы до цены, предложенной в заявке ООО «Единая УК».

В ходе проведения конкурса участники ООО «ПИК-Комфорт» и ООО «Единая УК» сделали одинаковые наименьшие ценовые предложения – 14,99 рублей, т.е. цена снижена на 10 процентов от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.

После окончания торга организатор конкурса троекратно озвучил указанное ценовое предложение (14,99 рублей) и пояснил участникам, что согласно пункту 78 Правил в случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе. В рассматриваемом случае данным участником было ООО «Единая УК».

Представитель победителя конкурса, присутствующий на заседаниях Комиссии, по доводу относительно неразмещения информации об основных финансовых показателях деятельности на сайтах ГИС ЖКХ и Реформа ЖКХ пояснил, что лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами выдана ООО «Единая УК» лишь 25.01.2019. В связи с данным обстоятельством размещение необходимой информации об основных финансовых показателях деятельности ООО «Единая УК» на указанных сайтах за предыдущие периоды объективно невозможно.

Изучив представленные документы и материалы, выслушав мнение сторон, Комиссия установила следующее.

Открытый конкурс по отбору управляющей организаций для управления многоквартирным домом проводится в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Извещение о проведении открытого конкурса № 280319/5299653/01 размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.torgi.gov.ru.

Предмет конкурса – право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Рязань, ул. Московская, д. 8 (лот № 21).

Дата начала срока подачи заявок: 14.02.2019.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 20.03.2019 11:00.

Дата и время вскрытия конвертов: 20.03.2019 11:00.

Дата рассмотрения заявок: 21.03.2019.

Дата проведения конкурса: 22.03.2019.

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками от 20.03.2019 № 1 на участие в конкурсе по лоту № 21 подано четыре заявки следующих претендентов: ООО «ПИК – Комфорт», ООО «Единая УК», ООО «РН – Сервис Рязань», ООО «Будущее Рязани».

В соответствии с протоколом конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 03.04.2019 № 5 участниками конкурса признаны ООО «ПИК – Комфорт» и ООО «Единая УК».

Данные участники в ходе конкурса сделали одинаковые наименьшие ценовые предложения, победителем определено ООО «Единая УК» как участник конкурса, подавший заявку первым.

Проанализировав представленные документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно подпункту 1 пункта 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя сведения и документы о претенденте, в том числе, документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе.

В случае предоставления копии документов, Правила содержат однозначное указание на такую возможность, например абзац 4 подпункта 2 пункта 53 Правил предусматривает возможность предоставления копии бухгалтерского баланса.

Таким образом, установлено требование о представлении оригинала документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени претендента. Однако, согласно статье 77 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 нотариус свидетельствует верность копий документов и выписок из документов, выданных органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами.

Из этого следует, что в составе заявки на участие в конкурсе претендент должен представить оригинал или нотариально заверенную копию документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени

претендента.

Согласно части 1 статьи 40 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» единоличный исполнительный орган общества избирается общим собранием участников общества.

Таким образом, единственным документом, подтверждающим полномочия единоличного исполнительного органа, является решение общего собрания собственников. Иных способов и форм подтверждения полномочий законодательство не содержит.

Установлено, что в составе заявки на участие в открытом конкурсе ООО «Единая УК» представило копии протокола общего собрания учредителей ООО «Единая УК» от 18.10.2018 № 1 и приказа от 26.10.2018 № 1 о назначении на должность генерального директора Махотина Никиты Владимировича. Данные документы заверены подписью директора и печатью организации.

В соответствии с пунктом 18 Правил основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

- 1) непредставление определенных пунктом 53 настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил;
- 3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 настоящих Правил.

Комиссия приходит к выводу, что представление документов, подтверждающих полномочия лица на осуществление действий от имени ООО «Единая УК», не в виде оригинала или нотариально удостоверенной копии, в соответствии с пунктом 18 Правил является основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе данному претенденту.

Следовательно, конкурсная комиссия управления необоснованно допустила ООО «Единая УК» до участия в конкурсе.

В связи с тем, что один из доводов заявителя о неправомерном допуске к участию в конкурсе ООО «Единая УК» нашел свое подтверждение, Комиссия не дает оценку иным доводам жалобы как не имеющим самостоятельного правового значения.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

РЕШИЛА:

1. признать жалобу ООО «ПИК – Комфорт» на действия управления энергетики и жилищно – коммунального хозяйства администрации города Рязани (ул. Пожалостина, д. 27, г. Рязань, 390000, ИНН 623 1054808 ОГРН 1026201260030) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Рязань, ул.

Московская, д. 8 (извещение № 280319/5299653/01), обоснованной.

2. Признать организатора конкурса - управление энергетики и жилищно – коммунального хозяйства администрации города Рязани нарушившим пункт 18 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

3. Выдать организатору конкурса предписание об отмене следующих протоколов: протокола рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 28.03.2019 № 3; протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 03.04.2019 № 5; повторном рассмотрении заявок, поданных на участие в конкурсе по извещению № 280319/5299653/01, и продолжении конкурса в установленном законом порядке в срок до 17.05.2019.

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

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>