

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-19788/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.11.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия)

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «Сервис-Проф», Управы района Раменки города Москвы,

рассмотрев жалобу ООО «Сервис-Проф» (далее также - Заявитель) на действия Управы района Раменки города Москвы (далее - Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 021020/2983016/01, далее - Конкурс) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Заявитель обратился в адрес Московского УФАС России с жалобой на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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 - Постановление Правительства № 75).

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) размещено извещение о проведении Конкурса.

Заявитель не согласен с:

1.

1. Отклонением заявки Заявителя за неверное указание способа внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
2. Отклонением своей заявки за непредставление копий обязательных документов в соответствии с Постановлением Правительства № 75.
3. Допуском заявки победителя Торгов, размер кредитной задолженности которого превышает предельно допустимый показатель, указанный в подп. 5 п. 15 Правил.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представив письменные возражения. Представитель Организатора торгов указывает об исчерпывающем соблюдении им при проведении спорной конкурентной процедуры нормативных положений, регулирующих соответствующую деятельность.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия решила признала жалобу в части первого и третьего доводов обоснованной. В остальной части жалоба признана необоснованной.

В отношении первого довода жалобы Комиссия отмечает следующее.

Согласно Протоколу от 05.11.2020 рассмотрения заявок на участие в конкурсе основанием для отказа в допуске ООО «Сервис-Проф» к участию в конкурсе послужило несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации (пункт 4 части 3.3 конкурсной документации) — отсутствие предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом (описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги), а также отсутствие декларации/справки или иного подтверждения о соответствии об обязательных требованиях.

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.

Согласно пункту 52 Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящим Правилам.

Разделом 2 формы заявки на участие в конкурсе, предусмотренной Приложением № 4 к Правилам предусмотрено описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

В качестве способа внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги ООО «Сервис-Проф» указало в разделе 2 заявки на участие в конкурсе: «ежемесячно, на расчетный счет».

Это означает, что надлежащим исполнением собственником помещения или нанимателем помещения обязанности по внесению платы за ремонт и содержание жилого помещения и коммунальные услуги будет считаться внесение такой платы ежемесячно, в срок, определенный организатором конкурса в конкурсной документации, на расчетный счет управляющей компании.

ООО «Сервис-Проф» в разделе 2 заявки на участие в конкурсе указало реквизиты банковского счета, предназначенного для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Таким образом, ООО «Сервис-Проф» надлежащим образом исполнило обязанность по описанию способа внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

Указание в разделе 2 заявки формы внесения платы (например: наличными денежными средствами, в безналичной форме или иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации) Правилами не предусмотрено.

Также Комиссия учитывает, что проект договора управления многоквартирным домом, являющийся неотъемлемой частью конкурсной документации, не содержит каких-либо альтернативных положений, позволяющих претендентам на участие в конкурсе делать предложения по форме внесения платы за содержание и

ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги без изменения условий такого договора управления многоквартирным домом, то есть формальное отличие сведений, указанных участником в данной части, не влияет на условия заключаемого договора, в связи с чем признает в действиях Организатора торгов нарушение п. 18 Правил.

В отношении второго довода жалобы Комиссия отмечает следующее.

Заявка Заявителя была отклонена также в связи с тем, что в ней отсутствует декларация/справка или иное подтверждение о соответствии претендента обязательным требованиям.

В пункте 12 Информационной карты установлены требования к претендентам, представившим заявку на участие в конкурсе, а именно:

1.

1. соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
2. в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;
3. деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
4. отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;
5. отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;
6. внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом

претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации;

7. отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;
8. отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Данные требования являются для всех претендентов обязательными согласно Постановлению Правительства № 75. Вместе с тем претенденты обязаны декларировать в заявках свое соответствие данным требованиям.

Само декларирование претендентами своего соответствия является обязательным, так как в случае выявления несоответствия претендентов установленным в Постановлении Правительства № 75 требованиям при отсутствии декларирования у Организатора торгов, а также иных заинтересованных лиц будет отсутствовать возможность защиты своих прав от действий управляющей компании.

В этой связи, учитывая конкретные фактические обстоятельства рассматриваемого дела, Комиссия приняла решение признать жалобу Заявителя в указанной части необоснованной.

В отношении 3 довода жалобы Комиссия отмечает следующее.

Согласно подп. 5 п. 15 Правил одним из требований, предъявляемых к претендентам при проведении конкурса, является отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период.

При этом, исходя из информации с портала «Дома Москвы» по адресу; бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «УК «Штат 18» за 2019 год (включая бухгалтерский баланс) с отметками и электронными подписями как самого ООО «УК «Штат 18», содержит сведения о том, что балансовая стоимость активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период составляла 2 682 тыс. руб., а кредиторская задолженность за последний заверченный период составляла 1 909 тыс. руб.

Таким образом, процентное соотношение кредиторской задолженности претендента за последний заверченный период (31.12.2019) к балансовой стоимости его активов составляет:

$1\,909 \text{ тыс. руб.} / 2\,682 \text{ тыс. руб.} * 100\% = 71,18\%$.

Наличие у ООО «УК «Штат 18» кредиторской задолженности, превышающей предельно допустимый показатель (70 % балансовой стоимости активов),

установленный подпунктом 5 пункта 15 Правил, свидетельствует о несоответствии претендента требованиям, предъявляемым при проведении конкурса.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 18 Правил одним из оснований для отказа допуска к участию в конкурсе является несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил.

Однако конкурсной комиссией принято решение о признании ООО «УК «Штат 18» участником Конкурса.

Учитывая изложенное, Комиссия соглашается с Заявителем в части необоснованного допуска заявки ООО «УК «Штат 18», что нарушает подп. 2 п. 18 Правил.

С учетом изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса частично обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение требований подп. 2 п. 18 Правил.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального Кодекса, в Арбитражном суде г. Москвы в течение 3 месяцев с даты его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-19788/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.11.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия),

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 19.11.2020 по делу № 077/07/00-19788/2020,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе района Раменки города Москвы (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение № 021020/2983016/01, далее — Конкурс):

1.
 1. Организатору торгов отменить протокол от 05.11.2020, составленный в ходе проведения Конкурса.
 2. Организатору торгов назначить новую дату рассмотрения, уведомить участников, подавших заявки на участие, о дате и месте рассмотрения заявок.
 3. Организатору торгов пересмотреть заявки участников с учетом решения Комиссии от 19.11.2020 по делу № 077/07/00-19788/2020.
 4. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в на официальном сайте для размещения информации о проведении публичных торгов www.torgi.gov.ru.
 5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 24.12.2020.
 6. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 28.12.2020 включительно с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.