

1. ООО «Хоум Комфорт»

124365, г. Зеленоград, корп. 1619,
пом. 2

2. Управа района Крюково города Москвы

124617, г. Зеленоград, корпус 1444

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1421/77-15 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

31.08.2015 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> — заместителя руководителя Московского УФАС России, председателя Комиссии,

членов Комиссии:

<...> – начальника отдела антимонопольного контроля торгов,

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов,

при участии:

от заявителя - ООО «Хоум Комфорт»: <...> (по приказу от 05.12.2015 № 1),

от организатора торгов - Управы района Крюково города Москвы: <...> (по доверенности от 21.08.2015 № 1-13-1335/5), <...> (по доверенности от 28.08.2015 № 1-13-1367/5),

рассмотрев жалобу ООО «Хоум Комфорт» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Управы района Крюково города Москвы (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (реестровый № [080715/2966798/01](#)),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба ООО «Хоум Комфорт» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — Управы района Крюково города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (реестровый № [080715/2966798/01](#)) (далее – Конкурс).

По мнению Заявителя, Организатором торгов при проведении Конкурса допущены следующие нарушения:

- 1) Организатор торгов установил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с нарушением действующего законодательства;
- 2) Организатор торгов в Конкурсной документации не указал время рассмотрения заявок участников Конкурса;
- 3) Организатором торгов утвержден перечень обязательных работ и услуг не в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- 4) Организатором торгов не надлежащим образом оформлен состав общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами Конкурса, а также акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса;
- 5) Организатором торгов нарушен порядок проведения Конкурса, в части предоставления участниками Конкурса предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг;
- 6) Организатором торгов, в нарушение требований действующего законодательства, принято от одного участника Конкурса два заявки;
- 7) Организатор торгов неправомерно не допустил заявку Заявителя к участию в Конкурсе.

В соответствии с частью 1 статьи 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, 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.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — Жилищный кодекс Российской Федерации) 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).

Постановлением Правительства № 75 установлены правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила проведения конкурса).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 08.07.2015 размещено извещение о проведении Конкурса. Дата окончания приема заявок на участие в Конкурсе 10.08.2015. Дата подведения итогов — 19.08.2015. Срок действия договоров — 1 год.

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе от 10.08.2015 № б/н, на участие в Конкурсе подано четыре заявки: ООО «ДЭЗ-Крюково», ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково», АО «ВК Комфорт», ООО «Хоум Комфорт».

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 19.08.2015 № б/н, заявка Заявителя не допущена к участию в Конкурсе на основании подпункта 1 пункта 18 правил проведения конкурса (наличие в представленных документах недостоверных сведений, а именно: в представленном претендентом конкурса бухгалтерском балансе имеются недостоверные сведения. В соответствии со справкой о наличии задолженности претендента перед ОАО «МОЭК», полученной по запросу прокурора, на дату утверждения баланса у претендента имеется кредиторская задолженность не указанная в бухгалтерском балансе; не указана единица измерения бухгалтерского баланса).

Согласно протоколу оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 19.08.2015 № б/н, победителем Конкурса признано ООО «ДЭЗ-Крюково».

1) Заявитель полагает, что Организатор торгов, заявив размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в сумме — 44 196 214,14 рублей, нарушил Правила проведения конкурса.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 2 Правил проведения конкурса «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - это 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 помещения.

Подпунктом 5 пункта 38 Правил проведения конкурса установлено, что 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 обязательных работ и услуг.

Комиссия установила, что сведения предусмотренные подпунктом 5 пункта 38 Правил проведения конкурса отражены в извещении о проведении Конкурса, вместе с тем, порядок расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и определение правомерности установления той или иной суммы не входит в компетенцию антимонопольного органа.

Вместе с тем, полномочия по осуществлению регионального государственного жилищного надзора за соблюдением органами государственной власти города Москвы, органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве - муниципальных округов, городских округов, поселений, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, согласно пункту 4.3.1.9 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, закреплены за Государственной жилищной инспекцией города Москвы.

2) Заявитель указывает, что Организатор торгов, в нарушение требований Правил проведения конкурса, не указал время рассмотрения заявок.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе.

Вместе с тем, Комиссия установила, что Заявителем в извещении о проведении Конкурса установлена дата и место рассмотрения поданных заявок, при этом отсутствует информация по времени рассмотрения Конкурсной комиссией заявок на участие в Конкурсе.

Таким образом, Комиссия признает довод жалобы Заявителя обоснованным, так как Организатором торгов, в нарушение требований подпункта 9 пункта 38 Правил проведения конкурса, не указал в извещении о проведении Конкурса время рассмотрения Конкурсной комиссией заявок на участие в Конкурсе.

3) По мнению Заявителя, перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса, утвержденный Организатором торгов, не отвечает требованиям действующего законодательства.

Комиссия отмечает, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги).

Комиссия установила, что указанное требование Организатором торгов при

проведении Конкурса соблюдено.

При этом, из подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса следует, что перечень обязательных работ и услуг, устанавливается 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 года № 290.

Вместе с тем, полномочия по осуществлению регионального государственного жилищного надзора за соблюдением органами государственной власти города Москвы, органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве - муниципальных округов, городских округов, поселений, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно пунктам 4.3.1.1 и 4.3.1.2 Положения о государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.06.2011 № 336-ПП, закреплены за Государственной жилищной инспекцией города Москвы.

4) Заявитель полагает, что из сведений представленных в Конкурсной документации невозможно определить достоверный перечень общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами Конкурса.

Согласно подпункту 16 пункта 41 Порядка проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Комиссия установила, что в Конкурсной документации присутствует состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме (приложение 1 к договору управления многоквартирным домом), однако, данное приложение не содержит

существенных условий, а именно данный состав имущества и его состояние Организатором торгов не заполнены.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского Кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Таким образом, Комиссия установила, что действия Организатора торгов по утверждению Конкурсной документации без надлежаще оформленного состава и состояния общего имущества в многоквартирном доме противоречат подпункту 16 пункта 41 Порядка проведения конкурса и части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Комиссия признает довод жалобы Заявителя обоснованным.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса (корп. №№ 2037, 2039, 2040) составлены и переданы Организатору торгов Заявителем.

Следовательно, Заявитель располагал сведениями о перечне общего имущества многоквартирных домов, так как он ранее являлся управляющей компанией домов, являющихся предметами Конкурса.

5) Заявитель указывает на то, что участники Конкурса самостоятельно определили стоимость дополнительных услуг и работ и подавали предложения которые значительно превышали перечень дополнительных работ и услуг, чем предусмотренный Конкурсной документацией.

По мнению Заявителя, максимальный перечень дополнительных работ и услуг определяется Организатором торгов. При этом, перечень дополнительных работ и услуг является закрытым и не может быть увеличен.

Принимая во внимание данный довод Заявителя, Комиссия установила следующее.

Согласно подпункту 4(1) пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указывается наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном

доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Согласно пункту 75 Правил проведения конкурса конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с пунктом 76 Правил проведения конкурса участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса .

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно пункту 77 Правил проведения конкурса указанный в пункте 76 Правил проведения конкурса участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

В соответствии с пунктом 78 Правил проведения конкурса в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Таким образом, из вышеизложенного следует, что Организатор торгов обязан заслушать предложения всех участников Конкурса и, впоследствии, признать победителем Конкурса участника с предложением, превышающем стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками Конкурса (пункт

78 Правил).

Комиссия признает довод жалобы Заявителя необоснованным.

6) Заявитель указывает, что в соответствии с Правилами проведения конкурса одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одна заявка, однако, Организатором торгов было вскрыто пять заявок от четырех участников, что является нарушением Правил проведения конкурса.

Принимая во внимание данный довод Заявителя, Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 57 Правил проведения конкурса претендент вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претенденту, отозвавшему заявку на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты получения организатором конкурса уведомления об отзыве заявки.

Комиссия установила что АО «ВК Комфорт» непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками подало в отдельном конверте изменения к своей заявке, при этом, указанные изменения зарегистрированы в журнале регистрации заявок.

Таким образом, Комиссия признает довод жалобы Заявителя необоснованным, так как ни одним из участников Конкурса не подано две заявки на участие в Конкурсе.

7) Заявитель полагает, что Организатор торгов неправомерно не допустил заявку ООО «Хоум Комфорт» к участию в Конкурсе.

Как указывалось ранее, основанием для не допуска заявки Заявителя к участию в Конкурсе послужило наличие в представленных документах недостоверных сведений, а именно: в представленном претендентом конкурса бухгалтерском балансе имеются недостоверные сведения.

Согласно подпункту 2 пункта 53 Правил проведения конкурса Заявка на участие в конкурсе включает в себя копию утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 18 правил проведения конкурса основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе является не представление определенных пунктом 53 Правил проведения конкурса документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений.

Комиссия установила, что Заявителем в составе заявки представлена копия утвержденного бухгалтерского баланса за 2014 год.

Организатор торгов пояснил, что в соответствии со справкой о наличии задолженности претендента перед ОАО «МОЭК», полученной по запросу прокурора, на дату утверждения баланса у претендента имеется кредиторская задолженность не указанная в бухгалтерском балансе.

Комиссия отмечает, что 04.12.2014 между Заявителем и ОАО «МОЭК» заключен

договор № 10.900219-ТЭ, при этом, счет на оплату услуг был выставлен ОАО «МОЭК» 31.12.2014.

Согласно пункту 5.5 указанного договора - «Потребитель в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным производит оплату потребленных тепловой энергии и теплоносителя».

Таким образом, из представленных на заседании Комиссии материалов и сведений следует, что Заявитель в 2014 году не имел задолженности перед ОАО «МОЭК», следовательно, отклонение заявки Заявителя от участия в Конкурсе по основанию предоставления недостоверных сведений в части не указания задолженности перед ОАО «МОЭК» является неправомерным.

Организатор торгов также пояснил, что Заявителем в представленном бухгалтерском балансе не указана единица измерения.

Относительно вышеуказанного, комиссия установила следующее.

Приказом Минфина России от 02.07.2015 № 66н утверждена Форма бухгалтерского баланса. В указанной форме предусмотрено указание «Единицы измерения», при этом, в данной форме указано - «в тыс. руб. (млн. руб.)».

Заявитель в представленной в заявке форме указал - «в тыс. руб. (млн. руб.)», что, по мнению Организатора торгов, неприемлемо, так как ему необходимо было указать один из указанных вариантов, а не одновременно и в «тыс. руб.» и в «млн.руб.».

Комиссия отмечает, что из положений Формы бухгалтерского баланса не следует, что Заявителю необходимо было указать либо «тыс. руб.», либо «млн.руб.».

На основании вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу об обоснованности довода жалобы Заявителя.

Организатором торгов нарушен подпункт 1 пункта 18 Правил проведения конкурса, так как заявка Заявителя отклонена неправомерно.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса обоснованной в следующих частях: в части не указания Организатором торгов в извещении о проведении Конкурса времени рассмотрения заявок; в части ненадлежащего оформления состава общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами Конкурса; в части неправомерного не допуска к участию в Конкурсе заявки Заявителя.
2. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса необоснованной в следующих частях: в части нарушения порядка проведения Конкурса (в части предоставления

участниками Конкурса предложений по общей стоимости дополнительных работ и услуг); в части принятия Организатором торгов двух заявок от участника Конкурса.

3. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Конкурса без рассмотрения в следующих частях: в части установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения с нарушением действующего законодательства; в части утверждения перечня обязательных работ и услуг не соответствующих требованиям действующего законодательства.
4. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 1 пункта 18, подпункта 16 пункта 41 Правил проведения конкурса и части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
5. Выдать Организатору торгов обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.