

GRAPHIC 1

Управление Федеральной антимонопольной службы  
по республике Коми

**РЕШЕНИЕ**

29 июля 2015 года

г. Сыктывкар

**№ 05-14/6839**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: <...>, рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аквилон Плюс» исх. № 42 от 16.07.2015 (вх. № 4083 от 20.07.2015) на действия Администрации городского поселения «Микунь», при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Микунь» (извещение № 110615/3500233/01 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

при участии:

<...> - представителя Администрации городского поселения «Микунь» по доверенности № 02-65/16 от 28.07.2015,

<...> - представителя общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аквилон Плюс» по доверенности от 01.07.2015,

<...> - исполнительного директора общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аквилон Плюс»,

УСТАНОВИЛА:

В жалобе содержатся требования о признании незаконными действий Администрации городского поселения «Микунь» (далее – Администрация ГП «Микунь») при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского поселения «Микунь» (извещение № 110615/3500233/01 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее – открытый конкурс) в виде:

- нарушения порядка формирования лотов №№ 2, 4, 6-8;

- несоответствия перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах являющихся объектами конкурса размещенных на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на сайте Администрации ГП «Микунь» ([www.gpmikun.ru](http://www.gpmikun.ru));

- отклонения заявки общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аквилон Плюс» (далее – ООО «УК «Аквилон Плюс») от участия в конкурсе.

К рассмотрению жалобы привлечены: Администрация городского поселения «Микунь», место нахождения: Республика Коми, Усть-Вымский район, город Микунь, улица Железнодорожная, дом 21; ООО «УК «Аквилон Плюс», место нахождения: Республика Коми, Усть-Вымский район, город Микунь, улица Железнодорожная, дом 25.

Жалоба рассмотрена в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

1. Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом регламентирован Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06.02.2006 (далее – Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации).

ООО «УК «Аквилон Плюс» обжалуются действия Администрации ГП «Микунь» в виде нарушения порядка формирования лотов №№ 2, 4, 6-8 открытого конкурса, а именно включения в указанные лоты домов расположенных на неграничащих между собой земельных участках, расположенных на значительном расстоянии и имеющих независимые системы коммуникации.

Согласно пункту 6 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

По смыслу пункта 1 статьи 262 Гражданского Кодекса Российской Федерации земельный участок общего пользования – земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности не закрытый для общего пользования.

Согласно пункту 12 статьи 85 Земельного Кодекса Российской Федерации Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Согласно пункту 12 статьи 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно письменным пояснениям Администрации ГП «Микунь» исх. № 719 от 27.07.2015 городское поселение «Микунь» не имеет плотной застройки, большое количество земель не разграничено и является землями общего пользования.

Администрацией ГП «Микунь» представлена схема размещения домов в составе лотов №№ 1-8 на карте городского поселения «Микунь».

Согласно данной схеме в лоты №№ 1-8 открытого конкурса включены дома, либо располагающиеся на граничащих земельных участках, либо разделенные землями общего пользования.

Расположение домов на значительном расстоянии друг от друга и наличие независимых систем коммуникации в соответствии с нормами Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации не является препятствием для их объединения в один лот.

В указанных действиях Администрации ГП «Микунь» отсутствуют нарушения порядка формирования лотов, предусмотренные Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

2. ООО «УК «Аквилон Плюс» обжалуются действия Администрации ГП «Микунь» в виде несоответствия перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах являющихся объектами конкурса размещенных на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на сайте Администрации ГП «Микунь» ([www.gpmikun.ru](http://www.gpmikun.ru)) (далее – сайт Администрации ГП «Микунь»).

Согласно подпункту 4 (1)) пункта 41 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации 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. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Согласно пункту 32 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт).

Согласно пункту 36 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации организатор конкурса или по его поручению специализированная организация также вправе опубликовать информацию о проведении конкурса в любых средствах массовой информации, в том числе в электронных средствах массовой информации. При этом такое опубликование и размещение не может заменить размещение, предусмотренное [пунктом 32](#) настоящих Правил.

Конкурсная документация открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами находящимися на территории городского поселения «Микунь» (далее – конкурсная документация) утверждена руководителем городского поселения «Микунь» <...> и размещена на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 11.06.2015.

Приложением № 4 к конкурсной документации явился Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах являющихся объектами конкурса (далее – Перечень дополнительных работ) содержащий информацию о стоимости и сроках выполнения данных работ.

Перечень дополнительных работ размещен на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 11.06.2015.

Конкурсная документация также размещена на сайте Администрации ГП «Микунь» 11.06.2015 в разделе «Имущественные торги».

Приложением № 4 в составе конкурсной документации, размещенной на сайте Администрации ГП «Микунь» явился перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (далее – перечень дополнительных работ). Содержание указанного перечня отличается от перечня дополнительных работ, размещенного на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Согласно пояснениям Администрации ГП «Микунь» размещение указанного перечня в составе конкурсной документации на сайте Администрации ГП «Микунь» является технической ошибкой. Администрация ГП «Микунь» 26.06.2015 внесла изменения в конкурсную документацию путем размещения на сайте [www.gpmikun.ru](http://www.gpmikun.ru) в разделе «Имущественные торги» разъяснений документации. В составе разъяснений приложен перечень дополнительных работ, соответствующий перечню дополнительных работ, размещенному на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации определено обязательное размещение информации о проведении открытого конкурса на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), следовательно, при подаче заявок претенденты должны руководствоваться информацией, размещенной на указанном сайте.

Несоответствие перечня дополнительных работ, размещенного на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), перечню дополнительных работ, размещенному на сайте Администрации ГП «Микунь», не повлекло недопущения заинтересованных лиц к участию в открытом конкурсе и не привело к нарушению Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

### 3. ООО «УК «Аквилон Плюс» обжалуются действия Администрации ГП «Микунь» в виде отклонения заявки ООО «УК «Аквилон Плюс» от участия в открытом конкурсе.

Согласно подпунктам 5, 6 пункта 15 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

- 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;

- 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.

Согласно подпункту 7 пункта 41 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации конкурсная документация должна содержать требования к участникам конкурса, установленные пунктом 15 настоящих Правил.

Разделом VII конкурсной документации установлены требования к участникам конкурса.

Согласно пунктам 5, 6 раздела VII конкурсной документации к участникам конкурса установлены следующие требования:

- 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;

- 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.

Согласно подпункту 2 пункта 18 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются несоответствие претендента требованиям, установленным [пунктом 15](#) настоящих Правил.

Согласно пункту 19 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным [пунктом 15](#) настоящих Правил, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 13.07.2015 на участие в конкурсе поданы 3 заявки:

- общество с ограниченной ответственностью «Усть-Вымская управляющая компания» по лотам №№ 1-8;

- общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РЭКОН плюс» по лотам №№ 2, 4;
- ООО «УК «Аквилон Плюс» по лотам №№ 4, 6, 7.

Заявки на участие в открытом конкурсе по лотам №№ 4, 6, 7 поданы ООО «УК «Аквилон Плюс» 10.07.2015.

Согласно протоколам рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 13.07.2015 по лотам №№ 4, 6, 7 заявка ООО «УК «Аквилон Плюс» не допущена к участию в конкурсе в связи с несоответствием претендента требованиям, установленным подпунктами 5, 6 пункта 15 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В состав заявки ООО «УК «Аквилон Плюс» входит копия бухгалтерской (финансовой) отчетности субъектов малого предпринимательства за 2014 год.

Согласно бухгалтерской отчетности балансовая стоимость активов ООО «УК «Аквилон Плюс» за 2014 год составляет 1 129 тыс. рублей, кредиторская задолженность составляет 1 198 тыс. рублей. Как следует из данных бухгалтерской отчетности кредиторская задолженность ООО «УК «Аквилон Плюс» в 2014 году превышает балансовую стоимость активов общества более чем на 100%.

Таким образом, ООО «УК «Аквилон Плюс» не соответствует требованиям, установленным к участникам открытого конкурса подпунктом 5 пункта 15 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, пунктом 5 раздела VII конкурсной документации.

Согласно разделу II Конкурсной документации денежные средства в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе должны быть перечислены на счет Финансового управления администрации МР «Усть-Вымский».

К заявкам ООО «УК «Аквилон Плюс» приложены копии чек-ордеров от 10.07.2015, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявок на участие в открытом конкурсе по лотам №№ 4, 6, 7.

Согласно выписке из лицевого счета Финансового управления администрации муниципального района «Усть-Вымский» денежные средства, перечисленные ООО «УК «Аквилон Плюс» по состоянию на 13.07.2015 на указанный счет не поступили.

Таким образом, ООО «УК «Аквилон Плюс» не соответствует требованиям, установленным к участникам открытого конкурса подпунктом 6 пункта 15 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, пунктом 6 раздела VII конкурсной документации.

Заявки ООО «УК «Аквилон Плюс» были правомерно отклонены Администрацией ГП «Микунь» на основании подпункта 2 пункта 18 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

4. Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений. В ходе рассмотрения жалобы Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 70 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным [пунктом 18](#) настоящих Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно [приложению N 7](#), который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией.

В результате просмотра официального сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) установлено, что протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 13.07.2015 размещены на следующий день после дня окончания рассмотрения заявок.

Указанные действия Администрация ГП «Микунь» противоречат абзацу 2 пункта 70 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Жалоба ООО «УК «Аквилон Плюс» в части требований, основанных на нормах антимонопольного законодательства будет рассмотрена в порядке статьи 44 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «Аквилон Плюс» необоснованной.
2. Признать Администрацию ГП «Микунь» нарушившей абзац 2 пункта 70 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в части действия в виде размещения протоколов рассмотрения заявок на участие в конкурсе по лотам №№ 1-8 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) на следующий день после дня окончания рассмотрения заявок.
3. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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