

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-958/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

31.05.2018 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), рассмотрев в открытом заседании жалобы ООО УК «Свитхом» на действия организатора торгов — Управы Академического района города Москвы при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, район Академический, ул. Дмитрия Ульянова, д.27, к.1, в составе 1-го лота (извещение № 120418/2917642/01) (далее — Конкурс),

### УСТАНОВИЛА:

ООО УК «Свитхом» (далее — Заявитель) обратилось в адрес Московского УФАС России с жалобой на действия Управы Академического района города Москвы (далее — Организатор торгов) при проведении Конкурса.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в отклонении его заявки от участия, а также допуском участника ООО «ПИК-Комфорт» к участию с предложением обеспечения заявки в размере, превышающий сумму, установленную Конкурсной документацией.

В соответствии с пунктом 1 части 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 18.07.2011 № 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 - 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 Конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее — Постановление Правительства № 75).

Согласно части 2 статьи 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](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Официальный сайт) 12.04.2018 размещены извещения о проведении Конкурса.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, установила следующее.

По мнению Заявителя, Организатор торгов неправомерно отклонил его заявку от участия на основании наличия у ООО УК «Свитхом» размера кредиторской задолженности более 70% от балансовой стоимости активов.

Согласно пункту 68 Правил, при рассмотрении заявок претендентов, Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным Конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 15 Правил, а именно:

- 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 завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный 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 завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный 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.

Таким образом, вышеуказанные требования Организатором торгов предъявляются ко всем претендентам.

Заявитель в своей жалобе ссылается на необоснованное отклонение его заявки от участия в Конкурсе в связи наличием у ООО УК «Свитхом» размера кредиторской задолженности более 70 % от балансовой стоимости активов. По его мнению, расчет процента кредиторской задолженности проводится путем математического расчета, а именно: строку 1520 (кредиторская задолженность) нужно разделить на строку 1700 (бухгалтерский баланс) и умножить на 100 ( $306\,741/438\,202 \cdot 100$ ), что равняется 69,9999087. Тем самым, как указывает Заявитель, размер кредиторской задолженности составляет менее 70 % как того требуют Правилами.

Из материалов дела следует, что в качестве копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период ООО УК «Свитхом» представлен бухгалтерский баланс за 2017 год.

Согласно бухгалтерскому балансу ООО УК «Свитхом» за 2017 год активы составляют 438 202 рублей, при этом кредиторская задолженность на отчетную дату 31.12.2017 составляет 306 741 рублей, что составляет менее 70 процентов балансовой стоимости активов.

Согласно подпункту 5 пункта 15 Правил к претенденту на участие в конкурсе предъявляется требование об отсутствии 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.

Согласно пункту 20 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н, кредиторская задолженность включает задолженность перед поставщиками и подрядчиками, дочерними и зависимыми обществами, перед персоналом организации, бюджетом и государственными внебюджетными фондами, перед участниками и учредителями по выплате доходов, а также задолженность по векселям. Задолженность по возврату заемных средств при оформлении бухгалтерской отчетности не подлежит отражению в составе кредиторской задолженности и отражается по самостоятельным строкам бухгалтерской отчетности.

Согласно пункту 2 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н, основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Поскольку лимит кредиторской задолженности для целей пункта 15 Правил

определяется по данным бухгалтерской отчетности, а не бухгалтерского учета организации в целом, Организатор торгов при оценке соответствия претендентов указанному критерию вправе рассматривать только бухгалтерскую отчетность, к которой в силу статьи 14 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» относятся бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним.

При этом по смыслу положений Правил Организатор торгов не наделен правом самостоятельно производить переоценку состава кредиторской задолженности, отраженной в бухгалтерской отчетности претендента (в том числе производить действия по сложению показателей строки «кредиторская задолженность» с любыми иными строками, включая «заемные средства»).

Исходя из сведений, указанных в бухгалтерском балансе за 2017 год, ООО УК «Свитхом» соответствует Правилам и Конкурсной документации.

Из возражений представителя Организатора торгов следует, что Заявитель был отклонен по причине того, что при определении фактического финансового состояния ООО УК «Свитхом» были приняты в расчет строки: «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса, а также «Заемные средства», «Прочие обязательства» раздела «Долгосрочные обязательства», «Заемные средства» раздела «Краткосрочные обязательства», которые в совокупности составляют 77,14 % кредиторской задолженности.

В свою очередь, при расчете данной суммы процента кредиторской задолженности Организатор торгов руководствовался также решением Верховного суда Российской Федерации от 13.12.2017 № АКПИ17-913, в соответствии с которым суд отметил, что в целях определения фактического финансового состояния лица, претендующего на оказание услуги по управлению многоквартирными домами подпункт 5 пункта 5 Правил не ограничивает размер кредиторской задолженности только краткосрочными обязательствами и не исключает из нее обязательства по полученным займам (кредитам), подлежащим погашению более чем через 12 месяцев раздела «Долгосрочные обязательства».

При этом ни из указанного решения Верховного Суда Российской Федерации, ни из самих Правил проведения конкурсов и аукционов не следует, что Организатор торгов при исчислении суммы кредиторской задолженности волен самостоятельно устанавливать то, какие именно обязательства будут учтены при оценке претендентов на заключение договора управления многоквартирным домом.

Вместе с тем Организатором торгов не было указано мотивов, по которым им был учтен именно такой перечень обязательств из соответствующего баланса.

Таким образом, при оценке участника на предмет его финансовой стабильности Организатору торгов подлежит исходить не из субъективного усмотрения относительно того, какие именно значения отчетного баланса будут им учитываться, а исходить из требований подпункта 5 пункта 15 Правил и того толкования, которое придавал данному положению Верховный Суд Российской Федерации.

При этом Верховный Суд Российской Федерации, указав на необходимость

отбора организации, устойчивой к финансовым рискам, фактически не указал способа которым такой результат будет достигаться, из чего следует, что в таком случае Организатор торгов должен будет исходить из общих требований Правил и принципов проведения торгов, а, следовательно, должен определить четкий и яркий алгоритм учета тех или иных показателей финансовой устойчивости и определения значимости участников Конкурса.

Данный правовой подход соответствует принципу открытости проведения конкурса, закрепленному в подпункте 4 пункта 4 Правил, учет положения подпункта 5 пункта 15 Правил и выводы, указанные в вышеупомянутом решении Верховного Суда Российской Федерации.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу о том, что Организатор торгов неправомерно отклонил заявку ООО УК «Свитхом» от участия в Конкурсе, в связи с чем считает жалобу в указанной части обоснованной.

Вместе с тем Заявитель обжалует действия Организатора торгов, выразившиеся в допуске участника «ПИК-Комфорт» к Конкурсу, предложивший в составе заявки платежное поручение на сумму 330 959,88 рублей, тогда как в Конкурсной документации размер обеспечения заявки на участие составляет 227 473,13 рублей.

Из пояснений Организатора торгов на заседании Комиссии установлено, что на момент проведения процедуры вскрытия конвертов денежные средства ООО «ПИК-Комфорт» поступили на расчетный счет Организатора торгов, что, в свою очередь, не влечет за собой оснований для отстранения данного участника от участия в Конкурсе.

При этом, пунктом 18 Правил предусмотрен ограниченный перечень оснований для отстранения от участия заявок претендентов. В данном случае перечисление обеспечения на участие в Конкурсе в размере, превышающем предусмотренного Конкурсной документацией, не является основанием для отстранения заявки ООО «ПИК-Комфорт».

Учитывая вышеизложенное, Комиссия пришла к выводу о признании данного довода жалобы необоснованным.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО УК «Свитхом» (ИНН 7726665079, ОГРН 1107746926308) на действия Управы Академического района города Москвы при проведении Конкурса обоснованной в части неправомерного отклонения заявки Заявителя от участия, необоснованной в части допуска участника ООО «ПИК-Комфорт» к участию в Конкурсе.

Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований подпункта 5 пункта 15 Правил проведения конкурса.

Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано только в судебном порядке в течение трех месяцев.

## ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-958/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров  
31.05.2018 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 решения Комиссии от 31.05.2018 по делу № 1-00-958/77-18,

## ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Управе Академического района города Москвы (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, район Академический, ул. Дмитрия Ульянова, д.27, к.1, в составе 1-го лота (извещение № 120418/2917642/01) (далее — Конкурс), а именно:

Организатору торгов отменить протоколы рассмотрения заявок на участие в Конкурсе и протокол Конкурса от 16.05.2018.

Организатору торгов разместить информацию об отмене указанных протоколов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). (далее — Официальный сайт).

Организатору торгов назначить новую дату рассмотрения заявок на участие в Конкурсе, дату проведения процедуры Конкурса.

Организатору торгов провести оценку заявок, поданных на участие в Конкурсе, с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 31.05.2018 по делу № 1-00-958/77-18.

Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 31.08.2018.

Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 03.09.2018 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение

трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

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.