

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-11235/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.07.2020

г. Москва

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

рассмотрев жалобу ООО «Брестроп» на действия Управы района Очаково-Матвеевское города Москвы при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 130520/2845612/01) (далее — Торги, Конкурс) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

ООО «Брестроп» обратилось в Московское УФАС России с жалобой на действия Управы района Очаково-Матвеевское города Москвы, мотивированная несогласием с отклонением заявки участника.

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

Из протокола рассмотрения заявок от 23.06.2020 следует, что ООО «Брестроп» отказано в участии в конкурсе по следующим основаниям:

Согласно п. 18 Правил основанием для отказа доступа к участию в конкурсе является:

1) непредоставление определённых пунктом 53 настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений; Участником нарушена форма заявки, утверждённая постановлением № 75, отсутствует описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил; П. 15 Постановление № 75.

7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчётных периода, подтверждённое актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу. В заявке участника отсутствуют акт сверки либо решение суда, вступившие в законную силу.

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены нарушения при проведении Конкурса выразились в необоснованном отклонении заявки Заявителя от участия в Конкурсе.

В соответствии с пунктом 53 Правил заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица; фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя; номер телефона; выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица; выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя; документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального

предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе; реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов: документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе; копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом; копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, 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.

4) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, предусмотренное пунктом 52 Правил.

В соответствии с пунктом 54 Правил требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается. Согласно пункту 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.

Из позиции представителя Организатора торгов следует, что в соответствии с утвержденной формой заявки претенденту необходимо описать способ 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.

Однако, как дальше следует из позиции представителя, в заявке Заявителя данный пункт удален, отсутствует описание способа внесения платы.

Как следует из материалов дела, ООО «Брестроп» предоставлена заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления

многоквартирным домом в п. 2 которой описывается, что «Внесение 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 предлагаю осуществлять на счет Расчетный счет 40702810638000239224 Корреспондентский счет 30101810400000000225 Код БИК 044525225 ИНН 5047233218, КПП 504701001, ОГРН 1195081072042 Наименование обслуживающего банка ПАО Сбербанк».

Ссылка Организатора торгов на отсутствие указания на «ежемесячный» способ 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 безоснователен, так как п. 1 ст. 151 Жилищного кодекса Российской Федерации прямо установлено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив). Так же в ч. II Конкурсной документации – Проект Договора управления, в его п. 3.1.18 установлено, что управляющая организация обязана «принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу. ... По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения». В п. 4.6 и 4.7 указанного Договора прямо указывается, что плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

Таким образом, указание на ежемесячный способ 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 отражен самим Организатором торгов в проекте договора.

Также относительно второго основания для отклонения заявки Заявителя Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 15 Правил при проведении конкурса устанавливаются требования к претендентам, в том числе отсутствие у претендента задолженности

перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

В силу пункта 17 Правил проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

В связи с тем, что ООО «Брестроп» является недавно созданной организацией и не управлявшей на текущий момент ни одним многоквартирным домом, соответственно не имеет ни каких правовых взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, о чём дополнительно свидетельствует выписка из ЕГРЮЛ и полученная лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в составе заявки была предоставлена Справка от 09.06.2020, где в п. 7 которой указано, что у претендента отсутствует задолженность перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчётных периода.

Представитель Организатора торгов пояснил, что в связи с отсутствием в составе заявки Заявителя актов сверки либо решения суда, вступившего в законную силу, об отсутствии у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода такая заявка подлежала отклонению.

Вместе с тем учитывая, что предоставление документов имеет своей целью подтверждение соответствия требованиям Организатора торгов и согласие на выполнение услуг под определенными условиями, Организатор торгов должен действовать таким образом, чтобы избегать формального подхода при оценке заявок.

Отклонение же заявки участника по основаниям представления им обозначенных документов, но не устроивших Организатора торгов по формальным причинам, явно противоречит обычаям делового оборота и является злоупотреблением правом.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

С учетом указанного принципа Организатор торгов не должен подвергать сомнению подлинность представленных участниками торгов документов и сведений. При этом в случае возникновения сомнений Организатор торгов должен направить соответствующие запросы информации, а не отклонять заявку участника без достаточных на то оснований.

Указанные основания для отклонения заявки Заявителя сугубо формальные, не

**соответствующие основной цели проведения торгов.**

**В этой связи, учитывая совокупность изложенного, Комиссия признает жалобу Заявителя обоснованной.**

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

**РЕШИЛА:**

1.

1. Признать жалобу ООО «Брестроп» на действия Управы района Очаково-Матвеевское города Москвы при проведении Конкурса обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения требований пунктов 18 Правил проведения конкурса.
3. Выдать организатору торгов обязательное к исполнению предписание.

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