

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2003/2019

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

15 октября 2019 г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

С О.А. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Д А.Н. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

П В.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя заявителя – ООО УК «Диалена» (далее – Заявитель) П Н.С. (доверенность.), в присутствии представителя Организатора торгов Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Организатор торгов) – Б Г.В. (доверенность №4056/29 от 15.04.2019г.), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов на право заключения

договора управления многоквартирными домами (извещение № 260819/15706026/01 опубликовано на сайте_www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба ООО УК «Диалена» на действия Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещение №260819/15706026/01 опубликовано на сайте_www.torgi.gov.ru).

Информация о размещении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.kranodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 15.10.2019 г. в 11 часов 00 минут по адресу: г.Краснодар, ул.Коммунаров, 235, ком.1.

Заявитель жалобы указывает, что Организатор торгов необоснованно отказал ему в допуске к участию в конкурсе, в связи с несоответствием претендента требованиям установленным пунктом 15 раздела IV конкурсной документации, а именно непредоставлением определенных пунктом 36 раздела XII конкурсной документации документов: - скриншотов с ГИС ЖКХ, договоров с РСО (пп. «Д» п. 36.2), актов сверки с РСО (п. 36.3)

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу №023/10/18.1-2003/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Указанные торги проводились в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.02.2006г № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление №75).

26.08.2019 ДГХ и ТЭК на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу www.torgi.gov.ru размещено извещение №260819/15706026/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в следующих домах:

Лот №1 - ул. Леваневского, 187,

Лот №2 - ул. Авиагородок, 17

Согласно извещению:

- дата вскрытия конвертов 26.09.2019;
- дата рассмотрения заявок 02.10.2019;
- дата проведения конкурса 04.10.2019.

ООО УК «Диалена» подало заявки на участие в конкурсе по следующим лотам № 1.

По лоту № 2 заявки не поступали.

Вскрытие конвертов состоялось по лоту № 1.

Согласно сведениям, размещенным на сайте ГИС ЖКХ, в управлении ООО УК «Диалена» находятся 3 многоквартирных дома.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 02.10.2019 ООО УК «Диалена» не допущено к участию в конкурсе по лоту № 1 - ул. Леваневского, 187 на основании: подпункта 15.1 пункта 15 раздела IV конкурсной документации в связи с непредставлением определенных пунктом 36 раздела XII конкурсной документации документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям, установленным пп. 13.1 раздела III конкурсной документации, а именно: скриншотов с сайта ГИС ЖКХ (пп.36.2), копий договоров с ресурсоснабжающими организациями (пп. 36.2.), актов сверки с РСО (п. 36.5.); подпункта 15.2 пункта 15 раздела IV конкурсной документации в связи с несоответствием претендента требованию, установленному пунктом 13.1 раздела III конкурсной документации, а именно: не заключены договоры с РСО в соответствии с требованиями статей 156, 157 ЖК РФ в части соблюдения Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».

Постановлением № 75 установлены требования к претендентам и к заполнению заявки на участие в конкурсе.

В соответствии с пунктом 15 постановления № 75 устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом (однако, конкретные требования, установленные федеральными законами, не указаны);

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;

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;

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 ресурсоснабжающей организацией 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.

В конкурсной документации ДГХ и ТЭК по извещению № 2608619/15706026/01 данные требования содержатся в пункте 13, с учетом конкретизации подпункта 1 пункта 15 постановления № 75, а именно:

«13. К претендентам устанавливаются следующие требования:

13.1. соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, а именно: - соблюдение требования части 10.1 статьи 161 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 263-ФЗ) об обеспечении свободного доступа к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации; - соблюдение требования части 1.3. статьи 161 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ) о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами;

- соблюдения требования статей 156, 157 ЖК РФ (в ред. Федеральных законов от 27.07.2010 № 237-ФЗ, от 29.06.2015 № 176-ФЗ, от 29.12.2014 № 458-ФЗ, от 31.12.2017 № 503-ФЗ) в части соблюдения правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;

13.2, в отношении претендента не проводится процедура банкротства, либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

13.3. деятельность претендента не приостановлена в порядке,

предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

13.4. 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% 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;

13.5. отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью 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;

13.6. 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.

13.7. отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;

13.8. отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, требования к претендентам, указанные в пункте 13.1 конкурсной документации, предъявляются в соответствии

с федеральными законами.

В пункте 36.2 конкурсной документации указаны документы, которые необходимо представить в составе заявки на участие в конкурсе для подтверждения соответствия претендента вышеуказанным требованиям, установленным пунктом 13.1 раздела III конкурсной документации:

- в подтверждение соблюдения требования части 10.1 статьи 161 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 263-ФЗ) об обеспечении свободного доступа к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации представить информационную справку, подписанную руководителем организации претендента, а также предоставить скриншоты с сайта ГИС ЖКХ;

- в подтверждение соблюдения требования части 1.3. статьи 161 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ) о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами - представить копию лицензии, заверенную в установленном порядке; - в подтверждение соблюдения требования статей 156, 157 ЖК РФ (в ред. Федеральных законов от 27.07.2010 № 237-ФЗ, от 29.06.2015 № 176-ФЗ, от 29.12.2014 № 458-ФЗ, от 31.12.2017 № 503-ФЗ) в части соблюдения правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» - представить информационную справку, подписанную уполномоченным представителем организации претендента, о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями с указанием реквизитов договоров (номера и даты), а также приложить копии этих договоров.

Форма заявки на участие в конкурсе (приложение № 4 к постановлению № 75 соответствует приложению № 8 к конкурсной документации) также требует указание в заявке документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям,

установленным пунктом 13.1. конкурсной документации.

В соответствии с пунктом 17 постановления № 75, проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Вместе с тем, согласно п. 53 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», 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 (при наличии), 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 настоящих Правил.

В соответствии с п.54 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила), требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается.

Таким образом, Организатор торгов установил в конкурсной документации требования, не предусмотренные настоящими Правилами, а именно, необходимость предоставления актов сверки с РСО.

В своих пояснениях Организатор торгов ссылался на требования конкурсной документации, а также требования пп.7 п. 15 Правил.

Однако, согласно пп.7 п.15 Правил, при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

В соответствии с п.17 Правил, проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 настоящих

Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

Таким образом, соответствие участника требованиям, предусмотренным пп.7 п.15 Правил на стадии рассмотрения заявок должна проверяться конкурсной комиссией, а участник при подаче своей заявки не обязан подтверждать соответствие указанным требованиям.

Согласно п. 18 Правил, основаниями для отказа в допуске 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 справкам ООО «Водоканал» от 27.09.2019 и ТНС Энерго Кубань от 30.09.2019 управляющей организацией ООО УК «Диалена» не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями (справки прилагаются).

Требование об обязательной необходимости предоставления актов сверки либо решения суда, вступившего в законную силу, указанное в пункте 36.5 раздела XII конкурсной документации, предусмотрено подпунктом 7 пункта 15 постановления № 75, следовательно должно проверяться Организатором торгов.

Вместе с тем наличие прямых договоров между собственниками помещений в домах и РСО не освобождают управляющую организацию от обязанности заключить договор с РСО на поставку коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в доме. Разъяснения по данному требованию содержатся в письмах Минстроя России от 30.12.2016 и 04.05.2018 (копии прилагаются).

В соответствии с п. 4 постановления Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»

обязанность по заключению договоров на приобретение коммунальных ресурсов на содержание общего имущества возложена на организацию, заключившую договор управления домом.

В соответствии с ч. 1 ст. 154, ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, используемых в целях содержания общего имущества в доме, включаются в размер платы за содержание жилого помещения.

В размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный ДГХ и ТЭК, и указанный в извещении о проведении конкурса, включены суммы расходов на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества (приложения № 4, 13, 14 к конкурсной документации), которые должны оплачиваться управляющей организацией ресурсоснабжающим организациям на основании договоров, заключенных в соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК РФ и постановлением Правительства № 124.

Разъяснения по данному требованию содержатся в письмах Минстроя России от 30.12.2016 № 45099-АЧ/04 и от 04.05.2018 № 20073-АЧ/04 (имеются в системе КонсультантПлюс).

Отсутствие договоров с РСО приводит к необоснованному получению управляющей организацией сумм расходов на ОДН, включенных в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения и оплачиваемых ей собственниками помещений, в случае признания управляющей организации победителем конкурса. В связи с тем, что ООО УК «Диалена» не представила документы в соответствии с требованиями постановления № 75 и конкурсной документации, согласно протоколу рассмотрения заявок от 02.10.2019 ООО УК «Диалена» не допущено к участию в конкурсе по лоту № 1 ул. Леваневского, 187.

Таким образом, отклонение Организатором торгов ООО УК «Диалена» по причине отсутствия копий договоров с РСО и скриншотов с сайта ГИС ЖКХ обоснованно.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов не установлено нарушений, предусмотренных Постановлением Правительства РФ №75 от 06.02.2006г № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»

На основании изложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите
конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО УК «Диалена» на действия Департамента
городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса
администрации муниципального образования город Краснодар при
организации и проведении торгов на право заключения договора
управления многоквартирными домами (извещение
№260819/15706026/01 опубликовано на сайте__www.torgi.gov.ru)
необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

О.А. С

Члены Комиссии:

А.Н. Д

В.С. П

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