РЕШЕНИЕ № 8-01/65

по делу № 027/01/18.1-205/2019

13 мая 2019 года г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе

<…>

в присутствии представителей:

Управление ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска - <…> (доверенность от 10.01.2019 № 9.6-11/1),

ООО «Лидер-Сервис» - <…> директор,

рассмотрев жалобу ООО «Лидер-Сервис» на действия организатора торгов – Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска, конкурсной комиссии при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Юности, дом № 4, ул. Пионерской, 1/2а, ул. Пионерской, 1/2б в г. Хабаровске,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Лидер-Сервис» на действия организатора торгов – Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска (далее – Администрация), конкурсной комиссии при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Юности, дом № 4, ул. Пионерской, 1/2а, ул. Пионерской, 1/2б в г. Хабаровске.

Из жалобы общества следует, что конкурсной комиссией принято решение о признании указанного конкурса несостоявшимся в связи со снижением ООО «Уют» размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 10,1 %. При этом предложение общества составлено представителем общества собственноручно, без указания на лот, адрес многоквартирного дома, что является нарушением порядка проведения аукциона.

В заседании Комиссии представитель общества на доводах жалобы настаивал, пояснив, что в конкурсной документации изложены соответствующие требования к заявкам участника, заявка ООО «Уют» не соответствовала требованиям конкурсной документации и подлежала отклонению.

Представитель Администрации пояснил, что в конкурсной документации требований к оформлению предложений участников не установлено, установлены требования к оформлению заявок претендентов на участие в конкурсе. Правилами проведения конкурса и иными нормативными актами такие требования также не установлены. Представителю ООО «Уют» согласно представленной доверенности делегировано право представления интересов общества при проведении конкурса, а также право подписи всех необходимых документов в рамках

имеющихся полномочий. В связи со снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 % конкурсная комиссия вынуждена признать конкурс несостоявшимся. В настоящее время согласно установленным требованиям проводится повторный конкурс.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующему выводу.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Частями 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч.9 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с частями 4, 13 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит

открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, а также при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (ч. 4.1 ст. 161 ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 адресом официального сайта в сети «Интернет» для размещения информации о проведении открытых конкурсов по отбору юридического лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (управляющей организации) определен сайт www.torgi.gov.ru.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

12.02.2019 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 120219/3834650/01 о проведении спорного конкурса, конкурсная документация. Срок подачи заявок на участие в конкурсе установлен до 14.03.2019, вскрытие конвертов назначено на 14.03.2019, рассмотрение заявок на 21.03.2019, проведение конкурса - на 26.03.2019.

В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, в числе прочего, включает в себя: перечень работ и услуг, устанавливаемый 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг (пп. 4); требования к участникам конкурса, установленные пунктом 15 настоящих Правил (пп. 7); форма заявки на участие в конкурсе согласно приложению № 4 и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее

заполнению (пп. 8).

Заявка на участие в конкурсе включает в себя: 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; 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; 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; согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, предусмотренное пунктом 52 настоящих Правил (п. 53).

Требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается (п. 54).

На участие в конкурсе по лоту № 2 - ул. Пионерская, 1/2а, ул. Пионерская, 1/2б в г. Хабаровске, поданы заявки ООО «Уют», ООО «Вертикаль», ООО «Магнит», ООО «УК Гранд», ООО «Лидер-Сервис», ООО УК «Янтарь» (протокол от 14.03.2019 № 1).

ООО «Уют», ООО «Магнит», ООО «УК Гранд», ООО «Лидер-Сервис» допущены к участию в конкурсе в связи с предоставлением полного пакета документации, оформленной в соответствии с установленными требованиями. ООО УК «Янтарь» ООО «Вертикаль» отклонены от участия в конкурсе (протокол от 21.03.2019 № 2).

Согласно пункту 74 Правил в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

В соответствии с пунктом 75 Правил 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.

Согласно пункту 76 Правил участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента.

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

Пунктом 77 Правил установлено, что при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

В извещении о проведении спорного конкурса организатором конкурса установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – 33,10 руб./м2.

Участниками конкурса - ООО «Магнит», ООО «УК Гранд», ООО «Лидер-Сервис» в результате снижения размера платы на 10% предложено 29,79 руб./м2.

ООО «Уют» предложено 29,76 руб./м2 в результате снижения платы на 10,1 %.

В связи со снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признан несостоявшимся, что соответствует требованиям Правил.

Доводы заявителя о нарушении порядка проведения конкурса в части поданного представителем ООО «Уют» предложения о снижении размера платы на 10,1%, написанного собственноручно, без указания на лот, адрес многоквартирного дома, подлежат отклонению в силу следующего.

Согласно извещению о проведении открытого конкурса в ходе проведения 3 этапа открытого конкурса участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением на 0,1% (участники конкурса называют процент

снижения и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по каждому МКД в лоте, предложение должно быть подтверждено документально и заверено руководителем), но не более чем на 10%. В случае снижения размера платы, указанного в извещении, более чем на 10%, конкурс признается несостоявшимся. Если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы, победителем признается участник конкурса, первым подавший заявку на участие в конкурсе.

При этом требования к форме предложения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения при проведении конкурса Правилами и конкурсной документацией не установлены.

Частью 1 статьи 185 Гражданского Кодекса Российской Федерации установлено, что доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами (ч. 4 ст. 185.1 ГК РФ).

Согласно Письму Федеральной нотариальной палаты от 22.07.2016 № 2668/03-16-3 доверенность должна содержать: наименование документа; указание на место ее совершения, дату ее совершения, сведения о представляемом и представителе, полномочия представителя, подпись представляемого или представителя юридического лица.

Доверенность, выданная представителю ООО «Уют», соответствует требованиям законодательства.

Представителем ООО «Уют», действующим на основании указанной доверенности, подано предложение в письменной форме о снижении размера платы на 10,01%, что не противоречит требованиям Правил.

В материалы дела представлена аудиозапись конкурса, согласно которой организатором конкурса в начале процедуры проведения объявлены наименование конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, адреса многоквартирных домов - ул. Пионерская, 1/2а, ул. Пионерская, 1/2б в г. Хабаровске, члены конкурсной комиссии, участники конкурса, в связи с чем основания для указания данных сведений дополнительно при подаче предложения отсутствуют.

В соответствии с частью 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.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Лидер-Сервис» на действия Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска, конкурсной комиссии при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Пионерской, 1/2а, ул. Пионерской, 1/2б в г. Хабаровске (извещение № 120219/3834650/01) необоснованной.

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