

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 5535**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 21.05.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – и.о. заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Элитстрой» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 270315/3301671/14 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 09.04.2015 № 2.10/468, <...>, по доверенности от 08.04.2015 № 2.10/461 и <...>, по доверенности от 19.05.2015 № 2.13/645; от Заявителя – <...> (решение единственного участника ООО «Элитстрой») и <...>, по доверенности от 12.02.2015; от Общества с ограниченной ответственностью «Хоум-Сервис» – <...>, по доверенности от 07.05.2015 № 17; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 20.05.2015 по 21.05.2015,

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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 – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов неправомерно отказал Заявителю в допуске к участию в Конкурсе. В обоснование отказа указано на несоответствие заявки на участие в Конкурсе, поданной Заявителем (далее – Заявка) требованиям пункта 53 Правил, а именно отсутствие в составе Заявки документа, подтверждающего утверждение бухгалтерской отчетности Заявителя за последний заверченный отчетный период.

Согласно позиции Организатора торгов:

– в составе Заявки не представлен документ, подтверждающий утверждение бухгалтерской отчетности Заявителя за последний заверченный отчетный период, в связи с чем, в составе Заявки отсутствует утвержденный бухгалтерский баланс за последний заверченный отчетный период. Действий, направленных на уточнение сведений об утверждении бухгалтерской отчетности Заявителя, Организатором торгов не осуществлялось;

– Заявка не содержит документ, подтверждающий перечисление обеспечения Заявки – представленное платежное поручение содержит адрес иного многоквартирного дома, не являющегося объектом торгов, а указанная в нем сумма отличается от установленной извещением о проведении Конкурса.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 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.

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

Правила не содержат требования о предоставлении в составе заявки на участие в Конкурсе документа, подтверждающего утверждение бухгалтерской отчетности Заявителя за последний заверченный отчетный период.

Согласно пункту 64 Правил, при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять предусмотренные конкурсной документацией требования к претендентам. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Конкурсная комиссия в рамках имеющихся полномочий вправе была запросить разъяснения по вопросу утверждения бухгалтерской отчетности Заявителя, в том числе, во время процедуры вскрытия конвертов с заявками, однако не воспользовалась указанным правом.

Заявителем на обозрение Комиссии представлено решение единственного участника ООО «Элитстрой» от 27.03.2015 № 5 об утверждении годового отчета и годового бухгалтерского баланса ООО «Элитстрой».

Комиссией осмотрена Заявка.

Имеющийся в составе Заявки платежный документ в поле «назначение платежа» содержит указание на многоквартирный дом, не являющийся объектом Конкурса, а указанная в нем сумма не соответствует размеру обеспечения заявки на участие в Конкурсе, установленному извещением.

Заявитель, осмотревший с разрешения Организатора торгов Заявку и входящие в ее состав документы, согласился, что часть указанных

документов относится к иным торгам.

Заявитель предположил, что Заявка могла быть изменена Организатором торгов.

Указанное предположение не было подтверждено документально и отрицается Организатором торгов.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 18 Правил, основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе является непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений.

Заявителем в составе Заявки представлены не все документы, предусмотренные пунктом 53 Правил.

Вывод Конкурсной комиссии об отсутствии в составе Заявки утвержденного бухгалтерского баланса ООО «Элитстрой» ошибочен, вместе с тем, Организатором торгов указано и документально подтверждено иное, установленное подпунктом 1 пункта 18 Правил, основание для отказа Заявителю в допуске к участию в Конкурсе.

Довод Заявителя не обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Комиссией рассмотрены иные нарушения при организации и проведении Конкурса.

Согласно пункту 4(1) пункта 41 Правил, 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. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги;

Осмотренная Комиссией Конкурсная документация содержит перечень дополнительных работ и услуг, который включает пункт 8 «прочие

непредвиденные расходы», выполняемые «по мере необходимости».

«Расходы» не являются «работами» или «услугами».

Организатором торгов не представлено документов, подтверждающих соответствия «прочих непредвиденных расходов» требованиям законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, а «по мере необходимости» не является мерой объема и периодичности оказываемых услуг (выполняемых работ).

Пункт 8 перечня дополнительных работ и услуг не содержит требований к объемам, качеству и периодичности «прочих непредвиденных расходов».

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

В соответствии с пунктом 80 Правил, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Перечень дополнительных работ и услуг определяет обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливает в части предмет договора управления общим имуществом многоквартирного дома.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса не определен.

В соответствии с пунктом 70 Правил, 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 Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно приложению № 7 к Правилам, 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.

Комиссией осмотрена поисковая форма на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Текст протокола рассмотрения заявок на участие в Конкурсе на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) не размещен.

Организатором торгов нарушено требование пункта 70 Правил.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Элитстрой» необоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации и проведения Конкурса.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.