

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 4091эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 14.07.2015

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. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Жукова Е.А. – начальник отдела контроля за рекламной деятельностью Московского областного УФАС России;
Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 260515/8910481/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 13.07.2015 № 10/253, <...>, по доверенности от 12.03.2015 № 10/80 и <...>, по доверенности от 13.07.2015 № 10/252; от Заявителя – <...>, по доверенности от 13.07.2015 № 41; <...> (вид на жительство иностранного гражданина), 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),

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 доводам жалобы:

1. Организатором торгов неверно исчислен размер обеспечения

заявки на участие в Конкурсе.

2. В нарушение пункта 70 Правил протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе не соответствует формату приложения № 7 к Правилам и был составлен не 29.06.2015, а 03.07.2015.

3. В нарушение пункта 72 Правил протокол Конкурса не был составлен по форме, содержащейся в приложения № 8 к Правилам, и не размещен на сайте torgi.gov.ru.

4. Из протокола рассмотрения заявок не усматривается, что определение победителя Конкурса проходило по результатам оценки и сопоставления заявок.

5. Победителем Конкурса признано ООО «УК Развилка», созданное в 2015 году и не имеющее опыта управления многоквартирными домами.

6. Организатором торгов нарушены требования пункта 38 Правил, а именно: не указаны кадастровые номера участков, на которых располагаются многоквартирные дома, являющиеся объектами Конкурса.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе определен верно.

2. Протокол рассмотрения заявок составлен в соответствии с приложением № 7 к Правилам. Срок рассмотрения заявок соответствует требованиям пункта 69 Правил.

3-4. К участию в Конкурсе был допущен только один претендент, следовательно, Конкурс был признан несостоявшимся. Процедура определения победителя Конкурса не проводилась, соответствующий протокол не составлялся.

5. Правилами не установлено требование к наличию опыта управления многоквартирными домами у претендентов на участие в Конкурсе.

6. Земельные участки не являются общим имуществом многоквартирных домов. Уборка и содержание указанных участков осуществляется силами сельского поселения Развилковское, поэтому сведения о них не были указаны в Конкурсной документации.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Заявителем не представлены документы, опровергающие сведения, указанные в извещении о проведении Конкурса.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 69 Правил, срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Комиссией осмотрен подлинник извещения, согласно которому вскрытие конвертов с заявками проходило 29.06.2015. В соответствии с пунктом 69 Правил, рассмотрение заявок на участие в Конкурсе должно было осуществляться не позднее 08.07.2015.

Организатором торгов протокол рассмотрения заявок был размещен на сайте torgi.gov.ru 29.06.2015. Организатором торгов соблюдены требования Правил в части срока рассмотрения заявок на участие в Конкурсе.

Комиссией осмотрен подлинник протокола рассмотрения заявок на участие в Конкурсе и приложение № 7 к Правилам. Согласно указанному протоколу, единственным участником Конкурса признано Общество с ограниченной ответственностью «УК РАЗВИЛКА».

В соответствии с частью 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися. Иные основания признания торгов несостоявшимися устанавливаются законом.

Протокол не соответствует форме, установленной приложением № 7 к Правилам, поскольку содержит абзац, в соответствии с которым единственный участник признан победителем, что не предусмотрено приложением № 7 к Правилам. Также протокол содержит неверную информацию об итогах Конкурса.

Организатором торгов протокол рассмотрения заявок составлен не в соответствии с формой, предусмотренной приложением № 7 к Правилам.

Довод Заявителя обоснован.

3-4. В соответствии с пунктом 71 Правил в случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

Поскольку к участию в Конкурсе был допущен только один претендент, то процедура определения победителя Конкурса не проводилась, соответствующий протокол не составлялся.

Довод Заявителя не обоснован.

5. Согласно пункту 15 Правил при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

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 заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный 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 завершённый отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период;

б) 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.

Правилами не установлено требование о наличии у претендента опыта управления многоквартирными домами.

Довод Заявителя не обоснован.

6. Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил в извещении указывается, в том числе, характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Организатор торгов заявил, что участки, на которых располагаются многоквартирные дома, не входят в состав общего имущества многоквартирных домов. Заявителем документов, свидетельствующих об обратном, не представлено.

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;

Осмотренный Комиссией подлинник Конкурсной документации содержит перечень дополнительных работ и услуг, который включает пункт 2.4 «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 2.4 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.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации и проведения Конкурса.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Е.А. Жукова

А.В. Голованов

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.