

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 1464
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.01.2018

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;

Коссова Ю.С. – заместителя начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Решетникова Д.Д. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (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 многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 291117/3301671/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 18.05.2017 № 2.13/810; от Заявителя – <...>, по доверенности от 18.12.2017 № 371, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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. Организатор торгов, в нарушение пункта 53 Правил, установил в Конкурсной документации требования о наличии выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, полученной не ранее, чем за один месяц до вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе и утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период с отметкой налоговой инспекции по месту налогового учета, подтверждающие отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента.

2. В нарушение подпункта 15 пункта 31 Правил, в проекте договора указана возможность его последующей пролонгации.

3. Организатором торгов не указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирных домов, являющимся объектом торгов (далее – Многоквартирные дома).

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Срок действия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц законодательно не установлен. Требования к документам установлены на основании практики, взятой у иных органов государственной власти.

2. Организатор торгов с доводом не согласился, пояснил, что проект договора управления многоквартирным домом (далее – Проект договора) не имеет юридической силы, в связи с чем указание на возможность пролонгации не нарушает требования Правил.

3. Организатор торгов указал площадь земельного участка в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Перечень обязательных работ).

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно пункту 18 Правил, основанием для отказа в допуске к участию в Конкурсе является:

- 1) непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствие претендента требованиям, установленным

пунктом 15 Правил;

3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 – 53 Правил.

В соответствии с пунктом 53 Правил, 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, 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 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.

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

Комиссией осмотрен подлинник Конкурсной документации, содержащий в том числе требования к документам прилагаемым к заявке на участие в Конкурсе.

Согласно пункту 4 раздела 1.4 Конкурсной документации (инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе, образцы форм и документов для заполнения претендентами), заявка на участие в Конкурсе должна содержать:

- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц (полученная не ранее, чем за один месяц до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе);

- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей (полученная не ранее, чем за один месяц до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе);

- копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период (в соответствии с утвержденной формой бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах согласно Приложению № 1 к Приказу Министерства Финансов Российской Федерации от 02.07.2010 № 66н (за исключением кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений), что подтверждается предоставлением баланса и форм к нему, с отметкой о получении соответствующим налоговым органом.

Правила не содержат требования о представлении в составе заявки на участие в Конкурсе указанных документов с конкретизацией срока получения выписки, а также требований о наличии на копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период отметки о получении соответствующим налоговым органом.

Организатор торгов в нарушение требований пункта 54 Правил, установил излишние требования к представляемым в составе заявок на участие в Конкурсе документам.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 15 пункта 41 Правил срок действия договора управления многоквартирным домом составляет не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанного договора на 3 месяца.

Комиссией осмотрен проект договора (часть 2 Конкурсной документации).

В пункте 9.1 Проекта договора указано: «Договор заключен сроком на 3 года, с правом пролонгации».

Пунктом 9.3 Проекта договора установлен порядок, при котором срок действия договора может быть продлен на 3 месяца.

Таким образом, понятие «пролонгация» в пункте 9.1 Проекта договора не равносильно установленному пунктом 9.3 Проекта договора условию продления срока действия договора на 3 месяца.

В нарушение подпункта 15 пункта 41 Правил, Организатором торгов установлена возможность пролонгации договора, заключаемого по итогам Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Конкурса и акты о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах (далее – Акты).

Сведения о площади земельного участка, входящего в состав Многоквартирных домов, в Извещении и Акте отсутствуют.

Перечни обязательных работ содержат следующие работы (услуги): «Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года» и «Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года».

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, указана в Конкурсной документации, а именно в Перечнях обязательных работ.

Организатор торгов, в нарушение пункта 38 Правил, не указал в Извещении площадь земельного участка, на котором расположены Многоквартирные дома.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального

закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ПИК-Комфорт» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

Д.Д. Решетникова

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.