

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 8208/24
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 01.04.2024

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:

<...>;

<...>;

<...>,

рассмотрев жалобу ООО «УК Городской Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000006230000000105, лот № 3 (далее – Конкурс), в присутствии представителя Заявителя – <...> (решение от 10.05.2022 № 01/2022), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 15.01.2024 № 19), 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 25.03.2024 по 01.04.2024,

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 (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, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов не уведомил собственников жилых помещений многоквартирных домов по адресу: Московская область, Одинцовский г.о.,

г. Звенигород, р-н Восточный, 3 мкр., дд. 9, 10, 13 (далее – МКД), о проведении Конкурса.

2. Организатору торгов было направлено уведомление о решении общего собрания собственников МКД о выборе способа управления, но Организатор торгов не отменил проведение Конкурса.

3. Информация, отраженная в протоколе вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе от 04.03.2024 № 1/2/2024 (далее – Протокол вскрытия конвертов), противоречит информации, указанной в протоколе рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 07.03.2024 № 1/4/2024 (далее – Протокол рассмотрения заявок).

4. В Протоколе вскрытия конвертов и Протоколе рассмотрения заявок, опубликованных Организатором торгов, в составе членов комиссии числятся 4 человека, что нарушает пункт 22 Правил, согласно которому в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек.

5. Организатор торгов неправомерно отказал Заявителю в допуске к участию в Конкурсе, поскольку Заявителем представлены все необходимые документы, в том числе лицензия на управление многоквартирными домами от 28.08.2017 № 1499.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1. Информирование собственников и лиц, принявших помещения от застройщика, о проведении Конкурса было осуществлено путем размещения объявлений, а также на сайте <https://torgi.gov.ru/new>. Акт о проведении информирования прилагается.

2. Уведомления от Заявителя о проведении общего собрания собственников в домах, являющихся объектом Конкурса, были получены. Указанные уведомления были рассмотрены конкурсной комиссией и о результатах рассмотрения Заявитель был уведомлен. Оснований для отмены Конкурса не имеется.

3. Протокол вскрытия конвертов и Протокол рассмотрения заявок составлены в соответствии с Приложениями 6 и 7 к Правилам. Указаний на конкретные ошибки при составлении поименованных протоколов жалоба Заявителя не содержит.

4. В состав комиссии входит 6 человек, являющихся должностными лицами Организатора торгов, и 1 член Совета депутатов Одинцовского городского округа. В связи с загруженностью председателя Конкурсной комиссии <...>, им было поручено провести вскрытие, рассмотрение и процедуру Конкурса в его отсутствие заместителю председателя Конкурсной комиссии <...>. Кворум на проведении заседаний Конкурсной комиссии имелся.

5. Заявитель не допущен к участию в Конкурсе в связи с тем, что Заявителем не соблюдены требования подпункта 1 пункта 18 Правил.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 40 Правил не позднее чем за 25 дней

до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

В силу пункта 32 Правил официальным сайтом для размещения информации о проведении торгов является сайт <https://torgi.gov.ru/new>.

Информация о проведении Конкурса и его итогах на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/new> Организатором торгов размещена.

Комиссией осмотрены фото-материалы о размещении уведомления о проведении Конкурса и его результатах на двери и информационном стенде подъезда МКД, представленные Организатором торгов. На основании указанных материалов не представляется возможным определить дату и место фото-съемки.

Заявителем и Организатором торгов не представлено документов, безусловно подтверждающих свою позицию, в связи с чем Комиссия относится к поступившей информации критически и не может принять ее как безусловную.

2. Согласно пункту 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В силу пункта 39 Правил принятие решения об отказе от проведения конкурса по причине выбора и реализации способа управления многоквартирными домами отнесено к полномочиям организатора торгов.

Дата публикации извещения о проведении Конкурса – 02.02.2024 (с внесенными изменениями – 08.02.2024).

Дата проведения Конкурса – 07.03.2024.

Организатору торгов поступило обращение Заявителя от 27.02.2024 (от 28.02.2024 № 136-01Вх-6518), которое содержит информацию о возможной реализации права собственников помещений в МКД по выбору способа управления МКД.

Комиссией осмотрена копия протокола заседания Конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов Администрации Одинцовского г.о. Московской области от 01.03.2024 № 1/1/2024, направленного в адрес Заявителя (сопроводительное письмо от 04.03.2024 № 136-01исх-4591К), согласно которому Организатор торгов сообщает следующее: «Проведя мониторинг сведений, размещенных в системе ГИС ЖКХ и в реестре лицензия Московской области (система АИС ГЖИ, <https://portal.gzhi.mosreg.ru/>), Комиссией установлено: протокол общего собрания по выбору управляющей организации для дома по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., г. Звенигород, р-н Восточный, мкр. 3, д. 10, а также договор управления домом не размещены в системе ГИС ЖКХ, сведения об управлении ООО «УК Городской Комфорт» указанным домом не размещены в реестре лицензий». «Оснований для отмены открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., г. Звенигород, р-н Восточный, мкр. 3, д. 10 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000006230000000105, лот №3) в соответствии с пунктом 39 Правил не установлено».

Указанное решение подписано заместителем председателя Конкурсной комиссии <...>, а также членами Конкурсной комиссии: <...>, <...>, <...>.

Также, Организатору торгов поступили обращения Заявителя от 06.03.2024 (от 11.03.2024 № 136-01Вх-7656, от 11.03.2024

№ 136-01Вх-7653), которые содержат информацию о возможной реализации права собственников помещений в МКД по выбору способа управления МКД.

Комиссией осмотрена копия протокола заседания конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов Администрации Одинцовского г.о. Московской области от 14.03.2024 № 1/4/2024, направленного в адрес Заявителя (сопроводительное письмо от 04.03.2024 № 136-01исх-4591К), согласно которому Организатор торгов сообщает следующее: «Проведя мониторинг сведений, размещенных в системе ГИС ЖКХ и в реестре лицензия Московской области (система АИС ГЖИ, <https://portal.gzhi.mosreg.ru/>), Комиссией установлено: протокол общего собрания по выбору управляющей организации для дома по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., г. Звенигород, р-н Восточный, мкр. 3, д. 13 размещен в системе ГИС ЖКХ, решения собственников не размещены в системе ГИС ЖКХ, договор управления домом не размещен в системе ГИС ЖКХ, сведения об управлении ООО «УК Городской Комфорт» указанным домом не размещены в реестре лицензий», «протокол общего собрания по выбору управляющей организации для дома по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., г. Звенигород, р-н Восточный, мкр. 3, д. 9 размещен в системе ГИС ЖКХ, решения собственников не размещены в системе ГИС ЖКХ, договор управления домом не размещен в системе ГИС ЖКХ, сведения об управлении ООО «УК Городской Комфорт» указанным домом не размещены в реестре лицензий». «Оснований для отмены открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., г. Звенигород, р-н Восточный, мкр. 3, д. 13 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000006230000000105, лот №3) в соответствии с пунктом 39 Правил не установлено», «Оснований для отмены открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., г. Звенигород, р-н Восточный, мкр. 3, д. 9 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000006230000000105, лот №3) в соответствии с пунктом 39 Правил не установлено».

Таким образом, на все заявления Заявителя давались ответы Конкурсной комиссией.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Пунктом 55 Правил установлено, что заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме.

Согласно пункту 60 Правил претенденты или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Пункт 63 Правил устанавливает, что наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (при наличии) (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявляются

при вскрытии конвертов и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

В силу пункта 65 Правил протокол вскрытия конвертов ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов. Протокол размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания.

На основании пункта 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.

Согласно пункту 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, 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. Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Протокол вскрытия конвертов был размещен на сайте <https://torgi.gov.ru/new> от 04.03.2024, согласно которому в составе заявки Заявителя представлено: «опись документов, заявка на участие, выписка из ЕГРЮЛ, копия решения единственного учредителя общества о назначении на должность генерального директора, платежное поручение о внесении обеспечения заявки на участие в конкурсе, копия лицензии на управление многоквартирными домами (с истекшим сроком действия), скриншот экрана с сайта uslugi.mosreg.ru, бухгалтерский баланс на 2023 год, акт сверки между обществом и ООО «Русский РО», акт сверки между обществом и ООО «Звенигородский городской водоканал», акт сверки между обществом и АО «Одинцовская теплосеть», акт сверки между обществом и АО «Мосэнергосбыт».

Протокол рассмотрения заявок был размещен на сайте <https://torgi.gov.ru/new> от 07.03.2024, согласно которому Заявитель не был допущен к Конкурсу «в связи с непредставлением определённых пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений (документы в составе заявок заверенные не в соответствии с ГОСТ Р 7.0.97-2016, как того требует п. 12 Раздела 1.4. Конкурсной

документации, не представлен документ, подтверждающий наличие лицензии на управление многоквартирными домами)»).

Таким образом, Протокол вскрытия конвертов не противоречит Протоколу рассмотрения заявок, поскольку в Протоколе вскрытия конвертов конкурсной комиссией указываются документы, поступившие в составе заявки на участие в Конкурсе, между тем в Протоколе рассмотрения заявок конкурсная комиссия указывает основания не допуска к участию в Конкурсе.

Документов, свидетельствующих о нарушении процедуры составления протоколов Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Пунктом 22 Правил предусмотрено, что в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. За 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса организатор конкурса направляет в представительный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования запрос о делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии. Указанный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения в состав конкурсной комиссии. В случае если в течение 15 дней после получения такого запроса представительный орган местного самоуправления делегировал депутатов в состав конкурсной комиссии, организатор конкурса включает указанных лиц в состав конкурсной комиссии.

В силу пункта 24 Правил конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс.

В соответствии с пунктом 27 Правил конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос.

Комиссией рассмотрено постановление Организатора торгов от 09.10.2023 № 6815 (далее – Постановление), согласно которому в составе Конкурсной комиссии числятся 7 человек:

- Председатель комиссии: <...>;
- Заместитель председателя комиссии: <...>;
- Члены комиссии: <...>;
- <...>;
- <...>;
- <...>;
- <...>.

Постановлением Организатора торгов от 10.11.2023 № 7638, в состав Конкурсной комиссии включен <...> и из состава конкурсной комиссии исключена <...>.

Таким образом, на основании пунктов 27, 29 Правил Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют не менее 4-х членов Конкурсной комиссии, при этом протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе должен быть подписан членами Конкурсной комиссии,

присутствующими на заседании Конкурсной комиссии.

Протокол вскрытия конвертов и Протокол рассмотрения заявок подписан присутствующими на заседании Конкурсной комиссии председателем Конкурсной комиссии <...>, а также членами Конкурсной комиссии: <...>, <...>, <...>.

Требования пунктов 27, 29 Правил Организатором торгов соблюдены.

Довод Заявителя не обоснован.

5. 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 Протоколом рассмотрения заявок Заявитель не допущен к участию в Конкурсе в связи с: «непредставлением определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений (документы в составе заявок заверенные не в соответствии с ГОСТ Р 7.0.97-2016, как того требует п. 12 Раздела 1.4. Конкурсной документации, не представлен документ, подтверждающий наличие лицензии на управление многоквартирными домами)».

Согласно пункту 53 Правил заявка на участие в конкурсе должны включать в себя, в том числе 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.

Федеральным законом о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации № 485-ФЗ от 31.12.2017 (далее – Федеральный закон о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации) частью 13 статьи 1 в часть 4 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации внесены изменения, согласно которым срок действия лицензий на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами был установлен сроком на пять лет. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Ранее лицензия предоставлялась без ограничения срока ее действия.

Частью 7 статьи 5 Федерального закона о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации, применяется к ранее выданным

лицензиям и исчисляется со дня вступления в силу Федерального закона о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации.

Согласно части 7 статьи 5 Федерального закона о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации, применяется к ранее выданным лицензиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исчисляется с 01.06.2018.

Таким образом, срок действия бессрочных лицензий по управлению многоквартирными домами должен был окончиться 01.06.2023.

Комиссией рассмотрена заявка на участие в Конкурсе Заявителя, в которой представлена бессрочная лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 28.08.2017 № 1499, срок действия которой, в силу названных нормативно-правовых актов, истек 01.06.2023.

Отказ в допуске по данному основанию обоснован, поскольку в составе заявки не приложена действующая лицензия.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК Городской Комфорт» не обоснованной.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

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.