

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 51568**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 24.12.2020

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 Общества с ограниченной ответственностью «УК «Новый городок» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха, пр-д Мирской, д. 7 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 290620/14352209/02 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 19.10.2020; без участия представителя Заявителя, 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 23.12.2020 до 24.12.2020

**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 Заявителя:

1. Организатор торгов неправомерно отказал Заявителю в допуске к участию в Конкурсе, а сделанный Конкурсной комиссией вывод при рассмотрении заявки Заявителя о наличии у Заявителя задолженности перед ресурсоснабжающими организациями не соответствует

действительности. Данные обстоятельства ранее были подтверждены Комиссией при рассмотрении жалобы Заявителя № 34048.

2. 07.11.2020 состоялось общее собрание собственников помещений в МКД, на котором собственниками было принято решение о выборе способа управления МКД и определена управляющая организация.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Отказ Заявителю в допуске к участию в Конкурсе правомерен и основан на требованиях подпункта 2 пункта 18 Правил. Согласно информации, размещенной в картотеке арбитражных дел (на сайте <https://kad.arbitr.ru/>), в производстве Арбитражного суда Московской области имеется несколько судебных дел о взыскании с Заявителя задолженности за 2 и более расчетных периода по договорам с ресурсоснабжающими организациями:

– решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-93945/2019 с Заявителя в пользу МУП «Межрайонный Щелковский водоканал» за период июнь-июль 2019 года взыскана задолженность в размере 533 160, 66 рублей за неуплату по договору холодного водоснабжения и водоотведения № 971 от 01.07.2015;

– по делу № А41-13808/20 решением Арбитражного суда Московской области на основании договора теплоснабжения горячего водоснабжения № 15 от 01.01.2018 за период с 16.02.2018 по 18.06.2019 в пользу МУП «Межрайонный Щелковский водоканал» взыскана с Заявителя задолженность в сумме 502 700, 89 рублей.

2. Поступление Организатору торгов информации о возможной реализации собственниками помещений МКД своих прав по выбору способа управления МКД Организатор торгов не отрицал и сообщил, что по состоянию на 18.12.2020 согласно информации, размещенной в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (<http://giszhkh.ru/>), управлением МКД осуществляется ООО «Сервис Плюс» на основании договора управления от 30.09.2015, срок действия которого истек 30.09.2018. Оснований для отмены Конкурса у Организатора торгов не имеется.

Дополнительно Организатором торгов представлены сведения и документы, которые могут свидетельствовать о заключении победителем Конкурса (ООО «УККМ») договоров управления МКД по результатам Конкурса.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 15 Правил при проведении конкурса к претендентам устанавливается, в том числе требование об отсутствии у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период и требование об отсутствии у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

В силу пункта 17 Правил проверка соответствия претендентов

требованиям, указанным в подпунктах 2 – 8 пункта 15 Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

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.

Перечень документов и сведений, которые должна включать в себя заявка на участие в конкурсе, определен пунктом 53 Правил.

В силу пункта 54 Правил требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 Правил, не допускается.

Комиссией осмотрена копия протокола рассмотрения заявок на участие в Конкурсе № 3 от 10.12.2020, в соответствии с которым Заявителю отказано в допуске к участию в Конкурсе по причине: «пп. 2 п. 18 Правил» (несоответствие претендента требованиям, установленным пп. 5 п. 15 Правил, а именно, у претендента имеется кредиторская задолженность свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период)».

Указанное в протоколе рассмотрения заявок № 3 от 10.12.2020 основание недопуска Заявителя к участию в Конкурсе не соответствует доводу жалобы Заявителя и позиции Организатора торгов, в том числе письменной, представленной при рассмотрении настоящей жалобы.

Представленная в составе заявки Заявителя копия бухгалтерского баланса за 2019 год содержит следующие сведения:

- строка 1700 «баланс»: 17 461 тыс. руб.;
- строка 1520 «кредиторская задолженность»: 11 873 тыс. руб.;
- строка 1510 «заемные средства»: 300 руб.

Следовательно, кредиторская задолженность Заявителя согласно представленному в составе заявки бухгалтерскому балансу составляет:  $(11\,873 + 300) / 17\,461 * 100\% \approx 69,7\%$ , что соответствует требованию подпункта 5 пункта 15 Правил.

В составе заявки Заявителя на участие в Конкурсе имеются: акты сверки с АО «МОСОБЛГАЗ», МУП ЩМР «Межрайонный Щелковский Водоканал», АО «Мосэнергосбыт». Вместе с тем, указанные акты не подтверждают безусловное наличие у Заявителя задолженности перед РСО за 2 и более расчетных периода.

В соответствии с решением Арбитражного суда Московской области от 17.01.2019 по делу № А41-93945/2019 (остановлено без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.03.2020) принято решение взыскать с Заявителя в пользу МУП «Межрайонный Щелковский водоканал» задолженность по договору холодного водоснабжения и водоотведения № 971 от 01.07.2015 за период июнь-июль

2019 в размере 533 160, 66 руб., пени за период с 11.07.2019 по 17.10.2019 в размере 14 387, 27 руб., а также неустойки от суммы неоплаченной задолженности с 18.10.2019 по день фактической оплаты, расходы по оплате государственной пошлины в размере 13 927 руб.

В соответствии с решением Арбитражного суда Московской области от 21.04.2020 № А41-13808/20 принято решение взыскать с Заявителя в пользу МП ГОЩ «Щелковская теплосеть» пени по договору теплоснабжения горячего водоснабжения № 15 от 01.01.2018 за период с 16.02.2018 по 18.06.2019 в сумме 502 700, 89 руб. и расходы по госпошлине в сумме 12879 руб.

Наличие какой-либо задолженности перед ресурсоснабжающими организациями Заявитель отрицает.

Процедура рассмотрения заявок претендентов состоялась 10.12.2020. Указанные решения суда (от 17.01.2019 и от 21.04.2020) не являются безусловным подтверждением несоответствия Заявителя требованию подпункта 7 пункта 15 Правил и наличия у Заявителя задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за 2 и более расчетных периода на момент рассмотрения заявки Заявителя.

Оценка документов, поступивших Организатору торгов во время проведения Конкурса, в силу пунктов 17, 19, 28, 29 Правил, возложена на Конкурсную комиссию.

Согласно пункту 68 Правил конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 15 Правил.

Пунктом 69 Правил определено, что 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.

Таким образом, Правилами предусмотрена возможность конкурсной комиссии осуществить проверку поступивших документов должным образом в целях соблюдения принципа добросовестной конкуренции и создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей.

При наличии сомнений в достоверности представленных сведений Организатор торгов вправе проверить соответствию информацию в течении срока, определенного Правилами.

Доказательств, подтверждающих совершение действий, направленных на проверку соответствия Заявителя требованию подпункта 7 пункта 15 Правил, Организатором торгов не представлено.

Довод Заявителя обоснован.

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:

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

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

2) 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 подведения итогов Конкурса – 17.12.2020.

До даты подведения итогов Конкурса Организатором торгов получены сведения, которые содержат информацию о возможной реализации права собственников помещений в МКД по выбору способа управления МКД.

Оценка документов, поступивших Организатору торгов во время проведения Конкурса, в силу пунктов 17, 19, 28, 29 Правил, возложена на Конкурсную комиссию.

Каких-либо документов, подтверждающих принятие комиссионного решения относительно поступившей информации, Организатором торгов не представлено.

В нарушение пунктов 28 и 29 Правил действий, направленных на оценку представленных документов, Организатором торгов (Конкурсной комиссией) совершено не было.

Довод Заявителя обоснован.

Относительно сведений и документов, которые могут свидетельствовать о заключении победителем Конкурса (ООО «УККМ») договоров управления МКД по результатам Конкурса, Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 90 Правил победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 Правил, в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

В силу пункта 91 Правил победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 Правил, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Частью 8.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что не допускается заключение договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на официальном сайте в сети «Интернет».

Дата подведения итогов Конкурса – 17.12.2020.

Протокол результатов Конкурса размещен Организатором торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 17.12.2020.

Договор управления МКД № 004 заключен победителем Конкурса – ООО «УККМ» 22.12.2020, то есть в срок, в течение которого заключение договора не допускается законом.

Таким образом, представленный договор управления МКД от 22.12.2020 № 004, заключенный ООО «УККМ» с нарушением требования пункта 91 Правил, является ничтожным.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «УК «Новый городок» 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 округа Балашиха Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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.