



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-1497/2022

16.05.2022

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 17.03.2022 № 117) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Спрут» (105275, г. Москва, ул. Соколиной Горы 5-я, д. 25А, далее – ООО «УК «Спрут»), представитель – <...> (доверенность от 21.03.2022 № 25);

организатора торгов – Администрация города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации Орджоникидзевского района (620014, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 24, далее – Администрация г. Екатеринбурга), представитель – <...> (доверенность от 22.07.2019 № 36/05/67/05-05);

заинтересованных лиц:

Общество с ограниченной ответственностью «А1» (620142, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 108, пом. 1, далее – ООО «А1»), представитель – <...>;

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая жилищная компания «Территория-Север» (620130, г. Екатеринбург, ул. Юлиуса Фучика, д. 3, оф. 28, далее – ООО УЖК «Территория-Север»), представитель – <...>,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «УК «Спрут» (вх. № 01-10042 от 05.05.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации г. Екатеринбурга, совершенные при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом,

расположенным по адресу г. Екатеринбург, ул. Кировградская, д. 12 (торги № 220322/4312800/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы назначено на 16.05.2022, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 8830 от 06.05.2022) посредством системы электронного документооборота, а также электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551 700M MIC.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. Торги (в том числе электронные) в силу п. 4 ст. 447 ГК РФ проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. При этом случаи, когда договор может быть заключен только путем проведения торгов согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются ГК РФ или иным законом.

В соответствии с ч. 4 и ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (далее - МКД) размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс. В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение 2 месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД (далее – Правила № 75), согласно пп. 4 п. 3 которых конкурс проводится, если в установленном законодательством РФ о

градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию МКД.

Таким образом, конкурс по отбору управляющей организации является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалобы на действия его организатора, подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Конкурсная документация на открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД утверждена 22.03.2022 заместителем главы Администрации Орджоникидзевского района по вопросам жилищного и коммунального хозяйства <...> (далее – Конкурсная документация).

Информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации объявлено на официальном сайте 22.03.2022 (извещение № 220322/4312800/01).

Заявки на участие в конкурсе принимались с 23.03.2022 по 22.04.2022.

Дата и время вскрытия конвертов – 22.04.2022 в 10.00.

Дата и время рассмотрения заявок – с 22.04.2022 по 29.04.2022.

Дата проведения конкурса – 29.04.2022 в 10.00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу № 1 от 29.04.2022 конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД (далее – Протокол № 1 от 29.04.2022) на участие в конкурсе поступило 4 заявки: ООО «А1», ООО «УК «Огни трех вершин», ООО «УК «Спрут» и ООО УЖК «Территория-Север».

Следовательно, ООО «УК «Спрут» вправе обжаловать любые совершенные организатором торгов при организации и проведении открытого конкурса действия (бездействие).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов

торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол № 1 от 29.04.2022 размещен на сайте <https://torgi.gov.ru> 29.04.2022, в то время как жалобы ООО «УК «Спрут» направлены в адрес Свердловского УФАС России 05.05.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно п. 77 Правил № 75 при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10% конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10%.

Конкурс признан несостоявшимся в связи со снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10%.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

ООО «УК «Спрут» в жалобе ссылается на то, что организатором торгов незаконно допущены до участия в конкурсе ООО «А1», ООО «УК «Огни трех вершин», ООО УЖК «Территория-Север» в связи со следующим:

1) Согласно размещенному на сайте ГИС ЖКХ в разделе «Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности» бухгалтерский баланс ООО «А1» за 2021 год, заемные средства раздела «долгосрочные обязательства» составляют 2800, раздела «краткосрочные обязательства» - 39, кредиторская задолженность раздела «краткосрочные обязательства» - 1376, баланс – 3208. Следовательно, кредиторская задолженность ООО «А1» (краткосрочная и долгосрочная) составляет $(2800+39+1376)/3208*100\% = 131,39\%$. Вместе с тем, организатором торгов в нарушение пп. 5 п. 15 Правил № 75 допущена заявка ООО «А1» до участия в конкурсе, несмотря на наличие кредиторской задолженности более 70%.

Организатор торгов отметил, что, учитывая ограниченные сроки рассмотрения заявок, установленные п. 69 Правил № 75 (7 рабочих дней), комиссия проверяет соответствие заявок и соответствие участников требованиям п. 15 Правил № 75, используя документы, содержащиеся в заявке, а также информацию, размещенную в открытых источниках (сайты ФНС, ФССП, Арбитражного суда, ГИС ЖКХ, Открытое Правительство Свердловской области и др.). ООО «А1» в составе заявки был предоставлен бухгалтерский баланс на 31.12.2021, согласно которому кредиторская задолженность составляла 41,7% (1337/3208). **Документом, подтверждающим выполнение требования пп. 5 п. 15 Правил № 75 является копия утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период, предоставляемого организацией – участником конкурса в составе заявки на участие в конкурсе, что следует из содержания пп. 2 п. 53 данного нормативного правового акта (Решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 13.12.2017 № АКПИ17-913).**

ООО «А1» указало, что его законно допустили до участия в конкурсе. ООО «А1» в составе заявки представлен заверенный бухгалтерский баланс. На сайте ГИС ЖКХ размещена неточная информация, в настоящее время инициировано внесение изменений.

При проведении конкурса одним из требований к претендентам является отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверенный отчетный период в размере свыше 70% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверенный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента. Проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 настоящих Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям (пп. 5 п. 15, п. 17 Правил № 75).

В ст. 2 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством РФ случаях ее материальный носитель (п. 11).

Законодательством Российской Федерации или соглашением сторон могут быть установлены требования к документированию информации (ч. 1 ст. 11 Закона об информации).

В соответствии с абз. 4 пп. 2 п. 53 Правил № 75 заявка на участие в конкурсе включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, а именно копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

Согласно п. 1 ст. 3, ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» бухгалтерская (финансовая) отчетность - информация о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, систематизированная в соответствии с требованиями, установленными настоящим Федеральным законом. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом, состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним.

ООО «А1» в составе заявки приложен Бухгалтерский баланс на 31.12.2021 и Отчет о финансовых результатах за 07.12.2020 – декабрь 2021. Согласно бухгалтерскому балансу задолженность по краткосрочным обязательствам в размере 1 337, актив – 3 208. Заемные средства по долгосрочным и краткосрочным обязательствам отсутствуют.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку, исходя из представленного ООО «А1» в составе заявки бухгалтерского баланса, кредиторская задолженность составляет менее 70%.

2) Согласно пп. 1 п. 15 Правил № 75 при проведении конкурса устанавливается требование о соответствии претендента установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления МКД. Все управляющие организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по управлению МКД, обязаны обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе, то есть на сайте ГИС ЖКХ. На дату рассмотрения заявок участников (22.04.2022) не полностью раскрыли требуемую действующим законодательством информацию на официальном сайте ГИС ЖКХ:

- ООО «А1» за период с 01.2022 по 12.2022 не раскрыта информация в разделе «Выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества» относительно дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Кировградская, д. 12;

- ООО «УК «Огни трех вершин» в разделе «Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности» не размещена бухгалтерская отчетность за 2021 год; в разделе «Конструктивные элементы» не раскрыта информация о лифтах и о системах инженерно-технического обслуживания у домов, расположенных по адресам: г. Екатеринбург, ул. Большакова, д. 147, пр-т Ленина, д. 99а; в разделе «Выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества» за период с 01.2022 по 12.2022 не раскрыта информация относительно домов, расположенных по адресам: г. Екатеринбург, ул. Машинная, д.д. 1-б к. 2, 16 к. 1, ул. Машинная, д. 16/5, пр-т Ленина, д. 99а, ул. Большакова, д. 147;

- ООО УЖК «Территория-Север» за период с 01.2022 по 12.2022 не раскрыта информация в разделе «Выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества» относительно домов, расположенных по адресам: г. Екатеринбург, ул. Раевского, д.д. 4, 6, ул. Вилонова, д.д. 18, 24, ул. Ирбитская, д.д. 8, 11, 11/3, 13, ул. Кузнецова, д. 7, пер. Сосновый, д.д. 10, 14, 16, ул. Бакинских комиссаров, д.д. 99, 101, ул. Индустрии, д. 104, ул. Калинина, д.д. 7, 22, ул. Кировградская, д. 4.

Организатор торгов указал, что в ст. 161 ЖК РФ закреплена обязанность управляющей организации раскрывать данные о своей деятельности на официальном сайте, однако ненадлежащее исполнение такой обязанности не является критерием того, что данная управляющая организация не может осуществлять деятельность по управлению МКД и не соответствует требованиям, предъявляемым законом к управляющим организациям. В данном случае все претенденты предоставили заявки, соответствующие установленным требованиям. Такого основания недопуска к участию в конкурсе как неразмещение информации, предусмотренной ст. 161 ЖК РФ, Правила № 75 не содержат.

ООО «А1» отметило, что у организатора торгов отсутствует обязанность по проверке достоверности и полноты сведений, размещенных на сайте ГИС ЖКХ.

ООО УЖК «Территория-Север» пояснило, что организатор торгов законно допустил его до участия в конкурсе.

Согласно пп. 1 п. 15, п. 16 Правил № 75 одним из требований к претендентам при проведении конкурса является соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Требования,

указанные в пункте 15 настоящих Правил, предъявляются ко всем претендентам. Организатор конкурса при проведении конкурса не вправе устанавливать иные требования к претендентам.

Пунктом 18 Правил № 75 предусмотрены основания для отказа допуска к участию в конкурсе:

1) непредставление определенных пунктом 53 настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил;

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

Согласно абз. 3 п. 2 п. 53 Правил № 75 заявка на участие в конкурсе включает в себя документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов - 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.

В случаях, предусмотренных законом, юридическое лицо может заниматься отдельными видами деятельности только на основании специального разрешения (лицензии), членства в саморегулируемой организации или выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ. Гражданско-правовое положение юридических лиц и порядок их участия в гражданском обороте (статья 2) регулируются настоящим Кодексом. Особенности гражданско-правового положения юридических лиц отдельных организационно-правовых форм, видов и типов, а также юридических лиц, созданных для осуществления деятельности в определенных сферах, определяются настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами (абз. 3 п. 1, п. 4 ст. 49 ГК РФ).

Частью 1 ст. 192 ЖК РФ установлено, что деятельность по управлению МКД осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, предоставленной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ.

Таким образом, указанное требование не подразумевает того, что претендент должен соответствовать требованиям, установленным всему действующим законодательству РФ.

Событие предусмотренного ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ административного правонарушения образуют действия (бездействие), выражающиеся в неразмещение информации в соответствии с законодательством РФ в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством РФ, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД.

Согласно п. 69 ч. 2 ст. 28.3 КоАП РФ протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ, вправе составлять должностные лица органов исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку в Правилах № 75 отсутствует такое основание для отказа претенденту в допуске к участию в конкурсе, как неразмещение сведений, предусмотренных ЖК РФ, на сайте ГИС ЖКХ.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Спрут» признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации города Екатеринбурга в рамках деятельности Администрации Орджоникидзевского района нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.