

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГрандЖКХ"

Управление Федеральной
антимонопольной службы по г. Москве
ЗАЯВИТЕЛЬ: ООО «ГрандЖКХ»

Организатор торгов: ООО «Столичный правовой альянс»

Инициатор торгов: Управа Нижегородского района г. Москвы

ЖАЛОБА

- 1) 31 октября 2023 г. Управой Нижегородского района города Москвы на сайте: torgi.gov.ru опубликовано извещение №

Основные сведения об извещении:

Вид торгов: ЖКХ

Форма проведения: конкурс

Наименование процедуры: открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д.10.

Вид конкурса: конкурсный отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом

Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью «Столичный правовой альянс»

Сведения об инициаторе: Управа Нижегородского района г. Москвы

Заявитель считает, что Организатором торгов допущено нарушение при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, а именно конкурсная сформирована с нарушением процедуры организации и проведения конкурса:



- конкурсная документация содержит акт с описанием Объекта конкурса (часть 3 конкурсной документации), который не содержит информации о реальном составе общедомового оборудования,

- в конкурсной документации неверно указана площадь дома, в связи с чем расчет цены договора произведен Организатором конкурса некорректно, что привело к неверному установлению (определению) размера обеспечения заявки;

- в конкурсной документации отсутствует площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

- организатор торгов не уведомил собственников помещений в многоквартирных домах в порядке, предусмотренном пунктом 40 Порядка;

- заявка заявителя неправомерно отклонена конкурсной комиссией по основанию, указанному в протоколе рассмотрения заявок на участие в торгах от 07.12.2023.

Рассматриваемые правоотношения регулируются Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Подпунктом 3 пункта 38 Правил установлено, что в извещении в том числе указывается 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.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.

Конкурсная документация содержит акт с описанием Объекта конкурса (часть 3 конкурсной документации). Такой акт не содержит информации о реальном составе общедомового оборудования, включающего в себя усложненные системы инженерно-технического обеспечения и оборудования, указанного в Проектно-сметной

документации в стадии «П» и «Р», что влияет на стоимость обслуживания общего имущества дома, а именно:

- система пожаротушения интегрирована с системой вентиляции и управляется с помощью контроллеров (сплинкерная система);
- общеобменная вентиляция является технически сложной системой, построенной на контроллерах (комбинированная система);
- система СКУД, домофонии и противопожарная система интегрированы в единую сеть;
- смонтирован бесконтактный доступ в паркинг; шлагбаумы и ворота паркинга интегрированы в единую сеть;
- индивидуальный тепловой пункт построен на теплообменниках, которые имеют общую систему управления посредством контроллера-трансформера;
- проектом дома предусмотрено наличие панорамных окон с глухими створками;
- установлены панорамные лифты марки ОТИС;
- наличие мусоросборочных комнат, которые предусматривают перемещение мусора из комнат до контейнерных площадок;
- наличие собственной диспетчерской службы, предусмотренной проектом МКД;
- 3-и поста охраны (въезд в паркинг и въезд на гостевую парковку);
- в многоквартирном доме имеется – 1-й этаж, на котором расположены кладовые комнаты и парковка-антрисоль и – 2-й этаж на котором расположены кладовые и парковка.

Все указанные системы и оборудование не являются стандартными и требуют обслуживания высококвалифицированными аттестованными специалистами.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установлен организатором конкурса в размере 28,54 руб. на основании Постановления Правительства Москвы № 2467 от 15.11.2022 г., как для дома со всеми удобствами с лифтом, без мусоропровода не учитывает наличие в доме по ул. Газгольдерная, д.10 реальных конструктивных особенностей общедомового оборудования и конструктива многоквартирного дома.

В Технической части конкурсной документации Раздел 3.1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса в общих сведениях о многоквартирном доме неверно указано:

- площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (в контурах наружных стен) 125 730,30 кв.м.;
- площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 8943,20 кв.м.

В техническом паспорте многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д.10 указано:

- общая площадь здания (сумма площадей всех помещений, за исключением лоджий, балконов и проездов на – 1 этаже) 122 181 кв.м., площадь лоджий, балконов 1889,8 кв.м.; площадь помещений общего пользования: 14 685,9 кв.м., площадь проездов на – 1 эт. и антресоли - 1 эт. 15 662,5 кв.м.;
- нежилые помещения (офисные, торговые и др.): общая площадь нежилых помещений – 4 986,8 кв.м., в том числе общая площадь кладовых 1 790,6 кв.м, общая площадь машино-мест 7 152,6 кв.м.

Таким образом, указанные в конкурсной документации площади МКД не соответствуют технической документации на МКД, в связи с чем расчет цены договора произведен Организатором конкурса некорректно, что является существенным нарушением и основанием для признания конкурса недействительным на основании пункта 1 статьи 449 ГК РФ.

Согласно подпункту "б" пункта 40 Порядка 40. 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 (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), 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.

Информация о проведении торгов организатором торгов за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе на официальном сайте Управы не размещалась. Сообщения на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, организатором торгов не размещались.

Указанное свидетельствует о несоблюдении организатором торгов подпункта "б" пункта 40 Порядка и нарушению такими действиями (бездействием) прав собственников многоквартирных домов, в отношении которых проводится конкурс, на выбор способа управления многоквартирным домом и реализацию своего решения до проведения конкурса.

2) Управа Нижегородского района города Москвы 07 декабря 2023 г. провела конкурс по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д.10, Лот №1 Извещение № 2100002726000000058.

Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: ГКУ «Дирекция ЖКХиБ ЮВАО» по адресу: г. Москва, пр-д Завода Серп и Молот, д.10, этаж 11 07 декабря 2023 г. 11 ч. 00 мин. по Московскому времени.

Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе: ГКУ «Дирекция ЖКХиБ ЮВАО» по адресу: г. Москва, пр-д Завода Серп и Молот, д.10, этаж 11 07 декабря 2023 г. 11 ч. 30 мин. по Московскому времени.

Для участия в конкурсе потупило семь заявок.

Список участников

1. ГБУ «ЖИЛИЩНИК НИЖЕГОРОДСКОГО РАЙОНА» (ИНН 7702070139) Не допущен
2. ООО «ГРАНДЖКХ» (ИНН 7743424901) Не допущен
3. ООО «УК «ПРОФИТ» (ИНН 5001152968) Не допущен
4. ООО «УК НОРМА» (ИНН 9725108720) Не допущен
5. ООО «ВЕК» (ИНН 5001120116) Не допущен
6. ООО «УК «МОДЕРН» (ИНН 9721122065) Не допущен
7. ООО «ЭКСПЕРТ» (ИНН 7733897970) Допущен

Заявка ООО «ГрандЖКХ» была отклонена по причине не предоставления указанным участником копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний заверченный

отчетный период, предусмотренного абзацем 4 подпункта 2 пункта 53 Правил «Проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75.

ООО «ГрандЖКХ» было образовано и поставлено на учет 22.08.2023 г., срок формирования и подачи налоговой отчетности ООО «ГрандЖКХ» на момент объявления открытого конкурса (30.11.2023 г.) еще не наступил, оно объективно не имело возможности представить копию налоговой декларации за последний налоговый период.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 52 Правил № 75 для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящим Правилам.

В соответствии с пунктом 18 Правил № 75 основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются: непредставление определенных пунктом 53 настоящих Правил документов, либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил;

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

К числу документов, необходимых для приложения к заявке на участие в конкурсе пункт 53 Правил № 75 относит, в том числе, утвержденный бухгалтерский баланс за последний отчетный период.

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 23 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) налогоплательщики обязаны представлять в налоговый орган по месту нахождения организации годовую бухгалтерскую (финансовую) **отчетность не позднее трех месяцев после окончания отчетного года**, за исключением случаев, когда организация в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее - Закон № 402-ФЗ) не обязана вести бухгалтерский учет.

Организации и индивидуальные предприниматели, применяющие упрощенную систему налогообложения, ведут учет доходов и расходов в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

При этом, исходя из положений статьи 346.23 НК РФ налогоплательщики - организации представляют в налоговый орган по месту ее нахождения **налоговую декларацию по итогам налогового периода не позднее 31 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом.**

Составление бухгалтерского баланса, а также его подача в налоговый орган для таких организаций не предусмотрена.

Таким образом, подтверждением положительной финансовой деятельности Общества является утвержденная налоговым органом декларация.

Согласно статье 346.19 НК РФ налоговым периодом признается календарный год.

Подача налоговых деклараций за иные, промежуточные периоды законодательством не предусмотрено.

ООО «ГрандЖКХ» было образовано и поставлено на учет 22.08.2023 г. первым отчетным годом является период с даты государственной регистрации экономического субъекта по 31 декабря того же календарного года включительно, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом и (или) федеральными стандартами (часть 2 статьи 15 Закона № 402-ФЗ).

Поскольку срок формирования и подачи налоговой отчетности ООО «ГрандЖКХ» на момент объявления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, еще не наступил, оно объективно не имело возможности представить копию налоговой декларации за последний налоговый период.

Также следует отметить, что содержащееся в пункте 56 Правил № 75 требование о представлении участником копии утвержденного бухгалтерского баланса обусловлено, прежде всего, необходимостью формирования полного и достоверного представления о финансово-хозяйственной деятельности конкурсанта с целью установления у него возможностей исполнения обязательств по предмету конкурса.

Вместе с тем Обществом были предприняты все возможные меры для подтверждения своего финансового состояния - справки от ФНС, копия лицензии на управление МКД.

Согласно пункту 2 Правил № 75 претендентом на участие в конкурсе является любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе.

Создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей является одним из принципов проведения конкурса (подпункт 1 пункта 4 Правил № 75).

Исходя из изложенного, недопущение к участию в конкурсе организации, у которой отсутствует утвержденный бухгалтерский баланс (налоговая декларация) по причине не наступления для них отчетного периода, нарушает принцип равенства условий для участников конкурса.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 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:

- документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;
- копии 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;
- копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

Требовать от претендента представления документов, не предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, не допускается (п. 54 Правил № 75).

В соответствии с частью 1 статьи 13 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна составляться на основе данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, а также информации, определенной федеральными и отраслевыми стандартами.

Создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей является одним из принципов проведения конкурса (подпункт 1 пункта 4 Правил N 75).

Исходя из изложенного, недопущение к участию в конкурсе организации, у которой отсутствует бухгалтерский баланс (налоговая декларация) по причине не наступления для них отчетного периода, нарушает принцип равенства условий для участников конкурса.

Принимая во внимание изложенное, **ПРОШУ**

- 1) Признать жалобу ООО «ГрандЖКХ» на действия инициатора торгов – Управа Нижегородского района г. Москвы при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Газгольдерная, д.10 обоснованной.
- 2) Выдать организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений путем аннулирования торгов.

Приложение:

- 1) Копия протокола № 1 вскрытия конвертов на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом
- 2) Копия протокола № 2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.
- 3) Копия техпаспорта

08 декабря 2023 г.

