

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 15384**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 05.11.2015

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:

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Ефремова Т.Л. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Бекоева М.Х. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Фирма Ф.Ф.» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 180915/0166598/01 (лот № 1) (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 05.11.2015 № 64-УД и <...>, по доверенности от 10.02.2015 № 17-УД, от Заявителя – <...>, на основании приказа от 01.04.2015 № 9, 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),

**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 Закона 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. Конкурс не должен проводиться, так как собственниками помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом), выбран способ управления и управляющая организация – Заявитель. О выборе способа управления Многоквартирным домом и реализации такого выбора Организатор торгов был уведомлен заблаговременно.

2. Организатор торгов неправомерно отказал Заявителю в допуске к участию в Конкурсе. В обоснование отказа указано на то, что представленная в составе заявки на участие в Конкурсе, поданной Заявителем (далее – Заявка), копия решения единственного участника ООО «Фирма Ф.Ф.» подписана ненадлежащим лицом, не являющимся участником общества. Заявитель утверждает, что лицо, подписавшее решение единственного участника ООО «Фирма Ф.Ф.», является единственным участником общества.

3. Организатором торгов на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе не содержит подписи одного из поименованных в протоколе членов Конкурсной комиссии. По мнению Заявителя, указанный протокол недействителен.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатор торгов получение сведений о выборе способа управления Многоквартирным домом и реализации такого выбора не отрицал. Сообщил, что в рамках оценки представленных документов и сведений им был сделан запрос в соответствующее подразделение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Из представленных по указанному запросу сведений следует, что зарегистрированных прав собственности на помещения в Многоквартирном доме не имеется. Организатор торгов полагает, что представленные Заявителем документы подписаны лицами, не являющимися собственниками помещений в Многоквартирном доме, в силу чего не могут подтверждать выбор собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом.

2. Заявителем в составе Заявки представлена копия решения единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Фирма Ф.Ф. – управляющая компания» об утверждении годовой бухгалтерской отчетности ООО «Фирма Ф.Ф.». Организатор торгов полагает, что указанное решение принято и подписано ненадлежащим лицом, таким образом, в составе Заявки отсутствуют копии утвержденного бухгалтерского баланса Заявителя за последний отчетный период.

3. Один из членов Конкурсной комиссии в силу своих служебных обязанностей вынужден был покинуть заседание по рассмотрению заявок на участие в Конкурсе, при принятии решений Конкурсной комиссией не присутствовал, вследствие чего не вправе был подписывать соответствующий протокол. Заседание Конкурсной комиссии по рассмотрению заявок проводилось правомочным составом комиссии, кворум имелся.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, общее собрание собственников помещений в

многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, в том числе выбору способа управления многоквартирным домом.

Согласно части 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В соответствии с частью 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Лица, принявшие помещения от застройщика, но не зарегистрировавшие свои права на помещения в Многоквартирном доме не обладали правом собственности на недвижимое имущество, следовательно не вправе голосовать на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, и принимать соответствующие полномочиям общего собрания решения.

Заявителем в адрес Организатора торгов не представлено сведений о выборе собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления общим имуществом.

Организатор торгов не имел оснований для принятия решения об отказе от проведения Конкурса.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 1 пункта 18 Правил, основанием для отказа в допуске к участию в Конкурсе является непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений.

Согласно подпункту 2 пункта 53 Правил, заявка на участие в конкурсе включает в себя, в том числе документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

Комиссией осмотрены документы, представленные в Заявке: копия решения единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Фирма Ф.Ф. – управляющая компания» об утверждении годовой бухгалтерской отчетности ООО «Фирма Ф.Ф.» за 2014 год от 18.02.2015 № 18/02/2015 и выписка из Единого государственного реестра

юридических лиц.

Лицо, принявшее решение об утверждении бухгалтерской отчетности Заявителя за 2014 год, является единственным участником ООО «Фирма Ф.Ф.» (Заявителя).

Заявитель пояснил, что указанное лицо также является единственным участником ООО «Фирма Ф.Ф. – управляющая компания».

Организатор торгов не смог пояснить почему лицо, являющееся единственным участником нескольких обществ с ограниченной ответственностью, не вправе утверждать бухгалтерскую отчетность какого-либо из них.

Решение Организатора торгов об отказе Заявителю в допуске к участию в Конкурсе не основано на нормах пункта 18 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. 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.

Согласно пункту 28 Правил, решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии.

В соответствии с пунктом 29 Правил, решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании.

Комиссией осмотрен подлинник протокола рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 23.10.2015 (далее – Протокол).

Указанный протокол не подписан одним из членов Конкурсной комиссии.

Заявитель не опровергал позицию Организатора торгов о том, что один из членов Конкурсной комиссии покинул заседание, посвященное рассмотрению заявок на участие в Конкурсе и не принимал участия в принятии решений.

Согласно представленным Организатором торгов документам, в состав Конкурсной комиссии входят 8 человек.

Протокол содержит подписи 5 членов Конкурсной комиссии.

Кворум Конкурсной комиссии имелся.

Довод Заявителя не обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией рассмотрены иные обстоятельства при проведении Конкурса.

Согласно подпункту 5 пункта 15 Правил, к претенденту на участие в конкурсе предъявляется 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.

В соответствии с пунктом 20 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по

бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99)» (далее – ПБУ 4/99), кредиторская задолженность и заемные средства отражаются в разных строках бухгалтерского баланса организации.

Согласно пункту 2 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008)» (далее – ПБУ 15/2008), основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Комиссией осмотрен подлинник заявки Общества с ограниченной ответственностью «Ареал-эксплуатация», признанного единственным участником Конкурса.

Представленные в составе указанной заявки копии бухгалтерского баланса содержат следующие сведения:

- строка 1600 «баланс»: 21593 тыс. руб.;
- строка 1410 «заемные средства»: 9000 тыс. руб.;
- строка 1520 «кредиторская задолженность»: 12658 тыс. руб.

Сумма, подлежащая учету в составе кредиторской задолженности ООО «Ареал-эксплуатация», в соответствии с ПБУ 15/2008 составляет: 12658 тыс. руб.+9000 тыс. руб.= 21658 тыс. руб.

Таким образом кредитная задолженность составляет:  $(21658/21593)*100\% = 100,3\%$ .

ООО «Ареал-эксплуатация» не соответствует требованиям подпункта 5 пункта 15 Правил.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 18 Правил, основаниями для отказа в допуске к участию в конкурсе является несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 Правил.

Решение Организатора торгов о допуске ООО «Ареал-эксплуатация» не соответствует положениям подпункта 2 пункта 18 Правил.

Организатор торгов сообщил, что в его адрес единственным участником Конкурса представлен проект договора управления Многоквартирным домом, заключенный с одним из лиц, принявших помещение от застройщика и обеспечение исполнения обязательств в форме договора страхования.

Комиссией осмотрен проект договора управления Многоквартирным домом от 30.10.2015 № 15, заключенного ООО «Ареал-эксплуатация» с одним из лиц, принявших помещение в Многоквартирном доме от застройщика.

В соответствии с частью 8.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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».

Согласно сведениям, имеющимся в осмотренном Комиссией информационном сообщении о проведении Конкурса на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru),

протокол Конкурса от 23.10.2015, в соответствии с которым ООО «Ареал-эксплуатация» признано единственным участником Конкурса, опубликован 23.10.2015.

Десятидневный срок, в течение которого не допускается заключение договоров управления многоквартирными домами, установленный частью 8.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, истек 02.11.2015.

ООО «Ареал-эксплуатация» договор с одним из лиц, принявших помещение в Многоквартирном доме от застройщика, заключен с нарушением требований части 8.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 43 Правил, мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

Комиссией осмотрен договор страхования гражданской ответственности управляющей организации по обязательствам вследствие причинения вреда от 03.11.2015 № 955/991722515.

Выгодоприобретателями по указанному договору не являются ни собственники помещений в Многоквартирном доме, ни ресурсоснабжающие организации.

ООО «Ареал-эксплуатация» не представило обеспечения исполнения обязательств по договору управления Многоквартирным домом.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Фирма Ф.Ф.» обоснованной.

2. Установить иные нарушения порядка проведения Конкурса.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

А.В. Голованов

Т.Л. Ефремова

М.Х. Бекоева

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