

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют»

13.07.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют»

В присутствии представителя ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» (далее – Заявитель)

В присутствии представителей Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» (вх. от 02.07.2015 №14283), на действия Организатора торгов – Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, по адресу: Санкт-Петербург, Колпинский район, поселок Металлострой, улица Полевая, дом 9 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №060415/8447330/02, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение №060415/8447330/02 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 07.04.2015.

Предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, Конкурсной комиссии при организации и проведении рассматриваемого конкурса, а именно:

1. В нарушение требований законодательства Организатор торгов не позволил сделать Заявителю предложение по стоимости работ.
2. Победителем торгов ООО «УК «Норма Дом» предложены дополнительные работы, не поименованные в составе дополнительных работ в конкурсной документации, однако, данное предложение было принято Конкурсной

комиссией, что противоречит требованиям п. 76 постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

- Заявитель считает неправомерным признание победителем конкурса ООО «УК «Норма Дом» с суммой дополнительных работ 6 067 531 рублей 89 копеек, в то время как Заявителем была предложена сумма 23 110 224 рублей 05 копеек.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что конкурс проводился в полном соответствии с требованиями Правил, в отношении первого довода жалобы указал, что предложения принимались от участников по очередности поступления заявок, Заявитель принимал участие в конкурсе, реализуя свое право Заявителем предлагалась сумма дополнительных работ, что подтверждается доводами жалобы. В отношении второго довода, Организатор торгов подтвердил, что в заявке победителя торгов действительно присутствуют дополнительные работы, не указанные в конкурсной документации, однако, конкурсная комиссия приняла решения о том, что указанные работы целесообразными и приняла указанное ООО «УК «Норма Дом» предложение. В отношении третьего довода Заявителя, Организатор торгов указал, что предложенная победителем торгов сумма дополнительных работ является соразмерной сумме договора и является суммой предоставления дополнительных работ в течении года, а в силу того, что договор заключается на 3 года, указанная сумма соответствует всем требованиям законодательства, в то время, как сумма, указанная Заявителем в жалобе превышает сумму договора и не является соразмерной.

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Частью 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК Российской Федерации) установлено, что в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома 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, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Во исполнение требований указанной статьи, Организатором торгов организовано проведение открытого конкурса на управление многоквартирным

ДОМОМ.

Требования в отношении конкурса установлены ЖК Российской Федерации и 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).

Согласно пункту 74 Правил в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей.

В силу пункта 75 Правил конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Пунктом 76 Правил определено, что участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в рассматриваемом конкурсе заявка ООО «УК «Норма Дом» поступила первой и имеет порядковый номер <...> .

Комиссией установлено, что действия Организатора торгов, конкурсной комиссии не противоречат порядку проведения торгов.

Кроме того, материалами дела и пояснениями сторон подтверждается, что Заявителю была предоставлена возможность сделать конкурсное предложение, указанное право было реализовано Заявителем.

Таким образом, довод Заявителя в данной части не обоснован.

В силу подпункта 4.1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в

многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Организатором торгов в конкурсной документации определен перечень дополнительных работ и услуг.

В соответствии с указанным перечнем, дополнительными работами являются: установка домофонов с монтажом переговорных трубок в квартирах; установка датчиков движения.

Таким образом, Организатором торгов определен исчерпывающий перечень дополнительных работ и услуг, в соответствии с подпунктом 4.1 пункта 41 Правил, также определена цена указанных работ и услуг.

Потребность в иных дополнительных работ и услуг у Организатора торгов отсутствует.

Пунктом 76 Правил определено, что участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

В силу пункта 78 Правил в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

В соответствии с протоколом конкурса по отбору управляющей компании, победителем торгов ООО «УК «Норма Дом» предложены дополнительные работы и услуги, не указанные в перечне дополнительных работ и услуг конкурсной документации, а именно: устройство защитных ограждений переходных балконов; окраска трубопроводов на л/клетках; окраска стволов мусоропроводов; установка светильников на переходных балконах; заделка технологических ниш на этажах; установка видеонаблюдения; заготовка и засыпка растительной земли в цветочницы; полив растений; установка новогодней иллюминации; установка новогодних елок.

Таким образом, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России делает вывод о том, что ООО «УК «Норма Дом» предложены дополнительные работы и услуги, не

указанные в перечне дополнительных работ и услуг конкурсной документации, что противоречит требованиям пункта 76 Правил.

Действия конкурсной комиссии по признанию победителем участника, предложившего дополнительные работы и услуги, не входящие в перечень, содержащийся в конкурсной документации, противоречат требованиям пунктов 76, 78 Правил.

В соответствии с протоколом конкурса по отбору управляющей компании, победителем торгов ООО «УК «Норма Дом» предложена стоимость дополнительных работ и услуг в размере 6 067 531, 89 (за 1 год), что является соразмерным сумме, определенной извещением о проведении торгов.

Вышеуказанные действия не противоречат требованиям Правил, нарушений прав и законных интересов Заявителя, в данной части, не установлено.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов (Конкурсной комиссии) – Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 76, 78 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
3. Выдать Организатору торгов (Конкурсной комиссии) предписание об отмене Протокола проведения конкурса (от 22 июня 2015) по извещению №060415/8447330/02 и проведении конкурса в соответствии с требованиями действующего законодательства, с учетом выявленных нарушений.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Колпинского района Санкт-Петербурга **в срок до 31 июня 2015 года** отменить протокол проведения конкурса (от 22 июня 2015) по извещению №060415/8447330/02.
2. Повторно провести конкурсную процедуру с учетом выявленных нарушений.
3. Заблаговременно, надлежащим образом известить участников торгов о новой дате проведения конкурса.
4. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

