

РЕШЕНИЕ № 77

09 июня 2014 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего

в присутствии представителей:

ООО «УК Новые технологии строительства» - по доверенности, ... по доверенности,

Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска - ... по доверенности,

ООО управляющая компания «Магнит» - ... по доверенности,

рассмотрев жалобу ООО «УК Новые технологии строительства» на действия конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Хабаровск, ул. ул.Руднева, 74 (извещение № 190314/3834650/01), материалы дела **8-01/160**,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «УК Новые технологии строительства» на действия конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска при проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Хабаровск, ул. ул.Руднева, 74. Общество не согласно с выбором победителем конкурса ООО «Магнит», так как предложенная обществом стоимость дополнительных работ и услуг является завышенной, часть таких работ и услуг предложены без учета характеристик объекта конкурса.

Организатор торгов в представленном отзыве и его представитель в заседании Комиссии доводы жалобы отклонили, пояснив, что конкурс проводился в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, согласно которым победителем становится участник, предложивший наибольшую общую стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества, конкурсная комиссия не вправе исключать из предложений участников отдельные работы и услуги.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

19.03.2014 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г.Хабаровск, ул. Павловича,5; ул.Руднева, 74, конкурсная документация.

Срок подачи заявок на участие в конкурсе до 13.05.2014, дата вскрытия конвертов – 13.05.2014, дата рассмотрения заявок – 22.05.2014, дата проведения конкурса – 28.05.2014.

В установленный срок на участие в конкурсе поступили заявки по лоту № 2 - ООО «Чистый город», ООО «Магнит», ООО «УК «Новые технологии строительства», ООО «Первая управляющая компания» (протокол вскрытия конвертов от 22.04.2014).

В результате рассмотрения заявок к участию в конкурсе допущены ООО «Чистый город», ООО «Магнит», ООО «УК «Новые технологии строительства», ООО «Первая управляющая компания» (протокол рассмотрения заявок от 22.05.2014 №2).

Победителем конкурса признано ООО «Магнит» с ценой предложенных дополнительных работ и услуг 6 962968 971,50 руб. Предыдущее предложение

поступило от ООО «УК «Новые технологии строительства» и составило 1 458 750 720,36 руб. (протокол от 28.05.2014 №3).

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

Согласно пункту 76 Правил участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

В соответствии с [пунктом 77](#) Правил участник, указанный в [пункте 76](#) Правил, называет дополнительные работы и услуги, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса. Если указанная общая стоимость меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78 Правил).

В случае если после троекратного объявления в соответствии с [пунктом 75](#) настоящих Правил размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 81 Правил).

Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (пункт 80 Правил).

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать (часть 1.1 статьи 161 ЖК РФ):

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Состав минимального [перечня](#) необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, [порядок](#) их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ).

Согласно пунктам 2,3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных [статьей 161](#) ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального [перечня](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Поименованный минимальный перечень не ограничивается перечисленными в нем работами и услугами и может быть дополнен как при формировании конкурсных условий, так и при подаче конкурсных заявок.

Установленный порядок проведения конкурса, оценки и сопоставления конкурсных

предложений, не предусматривает право конкурсной комиссии исключать из предложений участника определенные виды работ и услуг и не ограничивает участников конкурса в предложении определенных работ и услуг и их стоимости.

По материалам дела комиссией установлено, что ценовое предложение ООО «Магнит» является наибольшим из предложенных, в связи с чем общество обоснованно признано победителем.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК Новые технологии строительства» на действия конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации г.Хабаровска при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Хабаровск, ул. ул.Руднева, 74 (извещение № 190314/3834650/01), необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

