Администрация МО

«Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

д. Заневка д.48, Всеволожский район, Ленинградская область, 195298

info@zanevkaorg.ru

ООО «Коммунальщик»

пр. Большевиков, д. 2, лит. А, к. 175

Санкт – Петербург, 193231

center.dom@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Коммунальщик»

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 23.06.2020

Решение изготовлено в полном объеме: 29.06.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 22.06.2020 № 240, в составе:

Абейдуллина Р.А. – заместителя руководителя, председателя Комиссии;

Макарова И.Д. – заместителя начальника отдела контроля закупок и органов власти; члена Комиссии;

Шептало Н.П. – специалиста – эксперта отдела контроля закупок и органов власти, члена Комиссии;

в присутствии представителя ответчика - Администрации МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области Богдановой С.В. (доверенность от 22.06.2020 № 51/Д-120); Сердцелюбовой Т.В. (доверенность от 22. 06. 2020 № 50/Д - 20); в отсутствии Заявителя ООО «Коммунальщик» уведомлен надлежащим образом,

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Кудрово - Дом» (ул. Васенко, дом 12. Пом. 18-Н, оф.1, Санкт – Петербург) на действия Организатора торгов - Администрации МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (д. Заневка д. 48, Всеволожский район, Ленинградская область),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» (вх. № 7464 от 15.06.2020) на действия Администрации МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация МО «Заневское городское поселение») при проведении Открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение г. Кудрово,

микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 2. (извещение№ 130520/2677047/01 от 13.05.2020).

По мнению Заявителя Организатором торгов нарушен порядок проведения и организации торгов, а именно размер обеспечения обязательств не расшифрован и многократно увеличен, в связи с чем Организатором конкурса нарушены права и законные интересы Заявителя.

ООО «Коммунальщик» просит признать в действиях Организатора торгов нарушения ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»; выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений законодательства.

Уведомлением от 18.06.2020 № 03/01-181 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «Коммунальщик».

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19)», в целях предотвращения распространения коронавирусной инфекции, Ленинградское УФАС России обеспечивает реализацию прав на участие в рассмотрении в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции жалоб на нарушения процедуры торгов исключительно в дистанционном режиме, без очного участия представителей субъектов контроля, заявителя. В связи с вышеизложенным жалоба Заявителя рассмотрена посредством интернет-видеоконференции (далее – ВКС). 23.06.2020 в 14:00.

Администрацией МО «Заневское городское поселение» представлены возражения по жалобе № 2037-2-3 от 22.06.2020, в которых считает жалобу ООО «Коммунальщик» не подлежащими удовлетворению.

На момент рассмотрения жалобы ООО «Коммунальщик», Комиссией Ленинградского УФАС России конкурс по отбору управляющей организации приостановлен на основании уведомления УФАС по ЛО

о принятии жалобы ООО «УК «Кудрово – дом» № 03/01-177 от 16.06.2020.

На заседании Комиссии представители Заявителя и Организатора торгов поддержали доводы, изложенные в жалобе и в пояснениях по жалобе.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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.

Заслушав, пояснения представителей Администрации МО «Заневское городское поселение», проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

13 мая 2020 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, Администрацией МО «Заневское городское поселение», опубликовано извещение № 130520/2677047/01 о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления несколькими многоквартирными домами и конкурсная документация. Основание проведения конкурса Постановление Администрации МО «Заневское городское поселение» о проведении конкурса от 13.05.2020 №232.

Предметом конкурса является право заключения договора управления несколькими многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 2.

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей компании по

управлению многоквартирными жилыми домами в случаях, предусмотренных частями 4 и 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, регламентирован в Правилах проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75).

Конкурсная документация разработана в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Конкурсной документацией установлено:

Дата окончания приема заявок на участие в конкурсе 16.06.2020 до 11.00 часов.

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе 17.06.2020 в 11.00 часов.

Подведение итогов конкурса 18.06.2020 в 11.00 часов.

Пунктом 41 Правил № 75 предусмотрен перечень сведений и документов, которые входят в состав конкурсной документации.

Согласно подпункту 12 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

Размер обеспечения исполнения обязательств в сумме 11 675 873, 64 руб. указан в пункте 4 приложения 1 конкурсной документации «Информационная карта открытого конкурса»

Срок представления обеспечения исполнения обязательств указан в абз.3 пункта 3.1.42 приложения 8 к конкурсной документации «Проект договора управления многоквартирным домом», а также в извещении

о проведении открытого конкурса.

Согласно пункту 42 Правил № 75 размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$О_{ОУ}=К * (Р_{ОИ} +Р_{КУ})$, где:

$О_{ОУ}$- размер обеспечения исполнения обязательств;

К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

$Р_{ОИ}$ - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

$Р_{КУ}$ - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Исходя из положений подпункта 12 пункта 41, пункта 42 Правил № 75 расшифровки размера обеспечения обязательств в конкурсной документации не предусматривается.

Согласно подпункту 12 пункта 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств.

Порядок расчета размера обеспечения исполнения обязательств указан в пункт 19 приложения 2 к конкурсной документации «Положение о проведении конкурса».

Согласно пункту 48 Правил № 75 любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации.

Заявитель в администрацию о разъяснении конкурсной документации по вопросу обоснованности расчета размера предоставления обеспечения исполнения обязательства не обращался.

В пункте 4 приложения 1 к конкурсной документации «Информационная карта открытого конкурса» указан размер обеспечения исполнения обязательств 11 675 873, 64 руб.

Согласно пункту 42 Правил № 75 размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$О_{ОУ}=К * (Р_{ОИ} +Р_{КУ})$, где:

$О_{ОУ}$- размер обеспечения исполнения обязательств;

К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

$Р_{ОИ}$ - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

$Р_{КУ}$ - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги,

рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Организатором торгов представлен расчет размера обеспечения обязательств в отношении многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д.9, корпус 1:

коэффициент, установленный организатором конкурса 0,75;

размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

35,35 x 43800 = 1 548 347, 68 руб.

размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации составляет 7 897 390 руб.

$O_{ОУ}=K * (P_{ОИ} + P_{КУ})$

0,75 x (1 548 347, 68 + 7 897 390) = 7 084 303, 25

Итого размер обеспечения обязательств в отношении многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д.9, корпус 1: 7 084 303, 25 руб.

Также представлен расчет размера обеспечения обязательств в отношении многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д.9, корпус 2:

коэффициент, установленный организатором конкурса 0,75;

размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

35,35 x 28 488,7 = 1 007 075, 55 руб.

размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации составляет 5 115 018, 30 руб.

$О_{ОУ}=К * (Р_{ОИ} +Р_{КУ})$

0,75 x (1 007 075, 55 + 5 115 018, 30) = 4 591 570, 39

Итого размер обеспечения обязательств в отношении многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д.9, корпус 2: 4 591 570, 39 руб.

Всего размер обеспечения обязательств составляет 11 675 873, 64 руб.

Таблица с расчетом обеспечения исполнения обязательств также была представлена Комиссии Ленинградского УФАС.

Таким образом, действия Организатора торгов – Администрация МО «Заневское городское поселение» при проведении и организации Открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 2., - правомерны, соответствуют требованиям, установленным Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации и Конкурсной документации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» на действия Организатора торгов – Администрации МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области при организации открытого конкурса на право заключения договора управления

несколькими многоквартирным домами, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 2, **необоснованной.**