

РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 2375/04

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев жалобу ООО «ЖилСтройКомплекс» на неправомерные действия организатора торгов – МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Советского района г. Ростова-на-Дону» (далее – МКУ УЖКХ), допущенные при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом,

в присутствии представителей организатора торгов – <...>;

в присутствии представителя подателя жалобы – <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 01.12.2015г. (вх. № 19692) поступила жалоба ООО «ЖилСтройКомплекс» на неправомерные действия организатора торгов – МКУ УЖКХ, допущенные при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко, 92, на сайте www.torgi.gov.ru извещение № 201015/1767643/01 (далее – Торги), выразившиеся в нарушении порядка определения победителя Торгов.

В этой связи, 02.12.2015г. Ростовским УФАС России вынесено уведомление № 2375/04 о поступлении жалобы ООО «ЖилСтройКомплекс». Рассмотрение жалобы назначено на 09.12.2015г. в 16:00.

07.12.2015г. (вх. № 19979) МКУ УЖКХ представило документацию к Торгам и письменные пояснения, согласно которым управление полагает, что порядок определения победителя Торгов нарушен не был.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

1. 20.10.2015г. на сайте www.torgi.gov.ru МКУ УЖКХ размещено извещение о

проведении Торгов.

Согласно Протоколу оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 201015/1767643/01 от 27.11.2015г. к участию в Торгах допущено два участника: ЗАО «Патриот-Сервис» и ООО «ЖилСтройКомплекс».

Предложение ЗАО «Патриот-Сервис» составило 1500661,6 руб., ООО «ЖилСтройКомплекс» - 1700000,0 руб.

Конкурсной комиссией принято решение признать лучшим предложение ЗАО «Патриот-Сервис», которое являлось одновременно наибольшим и при этом соразмерным плате за содержание и ремонт жилых помещений, размер которой установлен организатором конкурса. Предложение ООО «ЖилСтройКомплекс» несоразмерное (превышающее) размеру платы за содержание и ремонт жилых помещений.

Пунктом 7 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75) установлено, что на организатора конкурса возложены полномочия по установлению перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса.

По смыслу п. 41 Правил № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, а также перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.

В соответствии с п. 76 Правил № 75 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.

Согласно п. 78 Правил № 75 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.

Таким образом, победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещений в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, за право управления которым проводится конкурс.

Согласно подпункту «б» п. 19 Приложения № 1 к конкурной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – МКД), общая площадь жилых помещений составляет 7781,9 кв.м (нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 653,7 кв.м.). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен организатором Торгов в размере 16,07 руб. за кв.м. Договор управления заключается на 1 год.

На официальном сайте 18.11.2015г. были размещены разъяснения по конкурсной документации, которые содержали расчетную стоимость обязательных работ и услуг.

Таким образом, в рассматриваемом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 год составил 1500661,6 руб.

Согласно п. 83 Правил № 75 стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

По мнению организатора Торгов, наилучшее предложение в рамках рассматриваемого конкурса должно быть одновременно не только наибольшим по объему услуг, но и при этом соразмерным плате за содержание и ремонт жилого помещения. Поскольку ЗАО «Патриот-Сервис» первым сделало предложение за указанный организатором конкурса и конкурсной документацией размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг, то ЗАО «Патриот-Сервис» обоснованно признано победителем Торгов.

Комиссия находит действия организатора Торгов в данной части обоснованными.

Позиция относительно данного вопроса отражена в определении Верховного суда РФ от 13.07.2015г. по делу № А56-21612/2014.

2. Согласно абз. 4(1)) п. 41 Правил № 75 Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, 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, 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.

Так как объект конкурса введен в эксплуатацию 30.09.2015г. и является незаселенным, то на момент размещения извещения (20.10.2015г.) информация о потребностях МКД в ЖКУ в полном объеме отсутствовала. В связи с этим в перечень дополнительных работ и услуг организатором Торгов включена статья «Прочие непредвиденные расходы, включая работы и услуги, необходимые для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, не учтенные в предыдущих статьях данного перечня и перечня обязательных работ».

3. Согласно п. 82 Правил № 75 конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению № 8, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса.

Представленный в материалы дела Протокол конкурса от 27.11.2015г. содержал подписи членов комиссии организатора Торгов. Данный протокол опубликован на официальном сайте в день проведения конкурса.

Таким образом, требования п. 82 Правил № 75 организатором Торгов соблюдены.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЖилСтройКомплекс» от 01.12.2015г. (вх. № 19692) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.