

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Норма-Дом»

10.08.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия), по рассмотрению жалобы ООО «Управляющая компания «Норма-Дом»

В присутствии:

Представителей Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия);

Представителя ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» (далее – Заявитель);

Представителя ООО «Ай-Си»;

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 Заявителя (вх. от 31.07.2015 №16587) на действия Организатора торгов (конкурсной комиссии) – Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, по адресам: Санкт-Петербург, Приморский район, Яхтенная улица, участок 5 (северо-западнее пересечения Яхтенной улицы и улицы Оптиков), корпус 1, корпус 2, корпус 3, корпус 4, корпус 5, корпус 6 (изв. № 160615/3128016/02, далее – конкурс) документы и сведения по конкурсу, представленные Организатором торгов,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №160615/3128016/02 о проведении конкурса опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 16.06.2015.

Предметом настоящего конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Яхтенная улица, участок 5 (северо-западнее пересечения Яхтенной улицы и улицы Оптиков), корпус 1, корпус 2, корпус 3, корпус 4, корпус 5, корпус 6. Кадастровый номер земельного участка: 78:34:4155:6. Год постройки: 2014 г;

Количество этажей: 24; Количество квартир: 1200. Площадь: жилых помещений (общая площадь квартир) 70 757,60 кв. м. помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2 326,4 кв. м.

Заявитель указывает, что порядок проведения конкурса противоречит требованиям 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» (далее – Правила). А также Заявитель обжалует решение Организатора торгов (конкурной комиссии) в части нарушения процедуры торгов по выбору победителя.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что конкурс проводился в полном соответствии с требованиями Правил.

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

Частью 13 ст. 161 ЖК России 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 многоквартирными домами.

Требования в отношении конкурса установлены 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).

В силу ч. 4 ст. 10 ГК России, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Согласно п. 4 Правил Конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо

от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Заявитель указывает в жалобе на то, что Организатором торгов установлено правило, согласно которому, заявители представляют конкурсное предложение в закрытой форме (письменном виде), без поднятия рук и табличек.

Порядок проведения конкурса установлен главой 8 Правил.

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 предусмотрено, 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 случае если после трехкратного 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.

Пунктом 6.3 Конкурсной документации установлено, что участники конкурса представляют единой комиссии оформленные в письменном виде предложения с перечнем, содержащим объем, качество и периодичность дополнительных работ и услуг и общую стоимость дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии с перечнем и стоимостью дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанным в том III конкурсной документации.

Комиссией установлено, а Заявителем не оспаривается, что Организатор торгов озвучил все поданные претендентами предложения по стоимости дополнительных работ и услуг в письменном виде, в том числе и стоимость.

Исходя из вышеизложенного, пункт 6.3 конкурсной документации не противоречит пункту 76 Правил и не создает преимущественных условий для кого-либо из

претендентов. Таким образом, довод заявителя относительно представления предложений с перечнем дополнительных работ и услуг в письменном виде не находит своего подтверждения.

Согласно пункту 7 Правил исключительно на организатора торгов могут быть возложены полномочия по установлению перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса (эти полномочия не могут быть возложены на специализированную организацию, которую организатор конкурса вправе привлечь на основе договора для осуществления функций по проведению конкурса).

Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса устанавливается организатором конкурса исходя из технических и конструктивных особенностей многоквартирного дома (далее – МКД), а также из соблюдения условий для выполнения в полном объеме обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и из практической разумной потребности в выполнении в МКД дополнительных видов работ и услуг сверх обязательных.

Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса в обязательном порядке подлежат включению в состав конкурсной документации (пункт 41 Правил).

[Пунктом 41](#) названных Правил обязанность устанавливать перечень дополнительных работ и услуг возложена на организатора конкурса.

В соответствии с [пунктом 76](#) Правил участники конкурса представляют свои предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

Том №3 к конкурсной документации содержит утвержденный Организатором конкурса перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, стоимость которых составляет 13 243 737, 17 (тринадцать миллионов двести сорок три тысячи семьсот тридцать семь рублей семнадцать копеек) руб.

В соответствии с частью 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену; а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Согласно Протоколу №108-3 победителем конкурса признано ООО «ДЭЗиС», предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделано ООО «УК «Наш Город».

В рассматриваемом случае ООО «ДЭЗиС» предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг - 13 243 737, 17 коп. Превысить это предложение (предложить большую стоимость) в данном случае было невозможно, поскольку увеличение стоимости дополнительных работ и услуг означало бы расширение их перечня, который установлен организатором конкурса в конкурсной документации, что не предусмотрено правилами проведения конкурса, установленными

Правилами.

ООО «УК «Наш Город» предложило стоимость дополнительных работ и услуг такую же, как и ООО «ДЭЗиС». Согласно журналу регистрации конкурсных заявок заявка ООО «ДЭЗиС» была подана 22.06.2015, а заявка ООО «УК «Наш Город» 16.07.2015.

Пунктом 6.8 конкурсной документации установлено, что в случае подачи участниками конкурса равных по стоимости предложений по перечню дополнительных работ и услуг, победителем будет признан участник конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила раньше заявок других участников конкурса.

Таким образом, в рассматриваемом случае, довод Заявителя о неправомерных действиях конкурсной комиссии при определении победителя торгов не нашел своего подтверждения.

Также Заявителем не приведены доказательства по доводам жалобы чем нарушены его законные права и интересы.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Норма-Дом»
необоснованной.