

«23» июня 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинского УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя

Комиссии: <...> - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии: <...> - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу Управляющей компании «Урал-Сити» (далее – УК «Урал-Сити», Заявитель) на неправомерные действия Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (далее – Управление),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области поступила жалоба Управляющей компании «Урал-Сити» на неправомерные действия Управления при организации и проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по городу Челябинску, извещение № 070515/2724900/02, лот № 15 (адрес объекта: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 114) (далее – торги, Конкурс).

В качестве доводов Заявитель в жалобе и на заседании Комиссии указал следующее.

09.06.2015 состоялся открытый конкурс по отбору управляющих организаций по управлению многоквартирным домом, организатором которого являлось Управление.

ООО УК «Урал-Сити» и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «ИРИДА» (далее - ООО УО «ИРИДА»), на основании решения конкурсной комиссии (протокол рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 09.06.2015 года) признаны участниками Конкурса по лоту №15. Победителем Конкурса признано ООО УО «ИРИДА», как предложившее наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг.

Заявитель полагает, что при проведении Конкурса организатором торгов были допущены следующие нарушения.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (далее - Правила) 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, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно приложению N 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Организатором конкурса расчетная стоимость дополнительных работ и услуг была определена на 1 кв.м. общей площади и составила 78 копейки, годовая плата за 1 кв.м. - 121 530 рублей 25 копеек. В компетенцию организатора конкурса не входит определение общей стоимости дополнительных работ и услуг, в том числе и указание суммарной стоимости всех видов дополнительных работ и услуг.

При этом Заявитель полагает, что предельная расчетная стоимость всех дополнительных работ и услуг должна была составлять 1 рубль 22 копейки. В связи с этим максимальное предложение общей стоимости дополнительных работ и услуг могло достигнуть 190 085 рублей 76 копеек.

Участником конкурса ООО УК «Урал-Сити» представлено предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг из расчета 1 рубль 18 копеек на кв.м. общей площади в сумме 183 853 рублей 44 копейки.

Участником ООО УО «ИРИДА» представлено предложение по общей стоимости дополнительных работ и услуг из расчета 78 копеек на кв.м. общей площади в сумме 121 530 рублей 25 копеек.

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

Пунктом 83 Правил установлено, что 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 смыслу абзаца второго пункта 83 Правил наибольшее предложение в рамках рассматриваемого конкурса должно быть одновременно наибольшим и при этом соразмерным плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой установлен организатором конкурса, при условии выполнения пунктов 76-77 Правил, является основанием признания участника, сделавшего такое предложение, победителем конкурса.

Исходя из вышеизложенного, победителем конкурса должен стать участник торгов, который назвал максимально возможную стоимость.

По смыслу пункта 41 Правил, дополнительный перечень работ является дополнением к обязательному перечню и разрабатывается 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, что не предполагает дублирование перечня обязательных работ. Указанный

дополнительный перечень работ и услуг должен включать требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги.

В соответствии с Правилами организатор конкурса при определении каждой дополнительной работы и услуги должен указать:

-наименование работы и услуги;

-требования к объемам;

- требования к качеству;

- расчетную стоимость.

Вместе с тем перечень дополнительных работ и услуг, установленный организатором торгов, не содержит требований к объему и качеству работ и услуг.

Согласно конкурсной документации организатор торгов установил в качестве дополнительных установил 4 вида работ (услуг).

По мнению Заявителя, перечень дополнительных работ и услуг должен быть более обширным. В результате допущенных управлением нарушений участник, подавший заявку первым, становится победителем торгов, заявив сразу предельную сумму дополнительных работ, что фактически ставит участников в неравные условия в отличии от практики существовавшей до внесения изменений в Правила, когда предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг представлялись участником Конкурса самостоятельно. В последнем случае все участники находились в равных условиях и предполагалось наличие у участников равных возможностей по самостоятельному определению предлагаемого перечня и стоимости дополнительных работ и услуг, которые они могли бы выполнять в процессе управления и содержания многоквартирных домов, когда ограничения в предложении дополнительных работ и услуг действующим законодательством не предусматривалось.

Таким образом, по мнению ООО УК «Урал-Сити», организатором торгов, Конкурсной комиссией были допущены нарушения порядка организации проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными жилым домом, а также процедура его проведения.

В связи с чем, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и аннулировать результаты торгов.

Управлением представлены документы и следующие письменные возражения, пояснения по доводам жалобы.

На основании Постановления Правительства РФ №191 от 04.03.2015 года внесены изменения и дополнения в Правила в части включения в состав конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и наделения полномочиями организатора конкурса определять самостоятельно указанный перечень и стоимость таких услуг.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса 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 года №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.

Правила не содержат ограничений либо запретов на включение в перечень дополнительных работ и услуг, предусмотренных в качестве обязательных. Таким образом, указанные перечни могут совпадать по видам работ (услуг).

По расчету стоимости дополнительных работ и услуг, которые содержатся в Приложении №3 к конкурсной документации, Управление пояснило следующее.

Согласно конкурсной документации расчет платы за уборку придомовой территории содержится в Приложении №3 к конкурсной документации.

В теплый период года расчет платы за подметание и уборку придомовой территории производится за 6 месяцев (апрель, май, июнь, июль, август, сентябрь);

В холодный период года расчет платы за очистку придомовой территории от наледи и льда производится за 6 месяцев (октябрь, ноябрь, декабрь, январь, февраль, март).

Таким образом, расчет стоимости дополнительных видов работ и услуг по уборке придомовой территории производился следующим образом.

В теплый период года:

$0,44 \text{ руб./кв.м. (подметание и уборка придомовой территории)} * 12984 \text{ кв.м. (общая площадь жилых и нежилых помещений)} * 6 \text{ месяцев (с апреля по сентябрь)} = 34277,76 \text{ рублей.}$

В холодный период года:

$0,44 \text{ руб./кв.м. (очистка придомовой территории от наледи и льда)} * 12984 \text{ кв.м. (общая площадь жилых и нежилых помещений)} * 6 \text{ месяцев (с октября по март)} = 34277,76.$

Расчет платы за содержание помещений, входящих в состав общего имущества производится за 12 месяцев:

$(0,12 \text{ руб./кв.м. (влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей)} + 0,22 \text{ руб./кв.м. (мытьё окон мест общего пользования)}) * 12984 \text{ (общая площадь жилых и нежилых помещений)} * 12 \text{ месяцев} = 52974,73 \text{ рублей.}$

Таким образом, по мнению организатора торгов, порядок проведения Конкурса не нарушен, в связи с чем, доводы Заявителя являются необоснованными.

Изучив представленные материалы Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

08.05.2015 года Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт торгов) размещено извещение о проведении торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в том числе многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, 114 (Лот №15), №

070515/2724900/02, а также конкурсная документация, утвержденная начальником Управления Жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска <...> 08.05.2015 (далее – Конкурсная документация).

Организатором торгов является Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска. Дата рассмотрения заявок - 09.06.2015. Дата проведения конкурса - 09.06.2015. Срок договора по лоту №15 - 3 года.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами.

Согласно Протоколу конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №04/255 от 15.06.2015 к участию в Конкурсе по лоту №15 было допущено два участника:

- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «ИРИДА»;
- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Урал-Сити».

Победителем Конкурса по лоту №15 признано ООО УО «ИРИДА». Участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, признан второй участник конкурса: ООО УК «Урал-Сити».

1. Статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) установлено, что 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, проживающих в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

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: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества, доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 1, подпункты 1, 2, 3, 4 и 5 пункта 1.1). Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (пункт 1б).

В соответствии с подпунктом 4 и подпунктом 4 (1) пункта 41 Правил Конкурсная документация должна содержать, в том числе требования к объёму, качеству, периодичности выполнения каждой из дополнительных работ и услуг, а также каждой из обязательных работ.

Конкурсная документация не раскрывает требований к выполнению дополнительных и обязательных работ и услуг, в том числе: к объёму выполнения таких работ и услуг, как например, влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей (в том числе, пол и (или) стены, потолок), очистка придомовой территории от наледи и льда (полностью или частично), а также к качеству их выполнения, например, использование специальных средств при влажной уборке, мытье окон, влажной уборке тамбуров, лестничных площадок и маршей.

Отсутствие указанных требований не позволяет определить объем и качество работ и услуг, которые подлежат выполнению управляющей компанией по договорам управления многоквартирным домом, т.е. не позволяет определить обязанности управляющей компании. Указанное может привести, в том числе к неисполнению управляющей компанией обязанностей по договору и невозможности собственников жилых помещений контролировать их исполнение либо предъявлять требования к их исполнению.

Таким образом, действия Управления по неуказанию в Конкурсной документации требований к объёму и качеству выполнения отдельных видов дополнительных а также обязательных работ и услуг не соответствует подпунктам 4 и 4 (1) пункта 41 Правил.

2. В подпункте 4 (1) пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация должна содержать перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные услуги).

Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства 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.

2.1. В Приложении №3 к конкурсной документации «Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу: ул. Братьев Кашириных, 114» (далее - Приложение №3) организатором торгов указаны наименования дополнительных услуг, в числе которых:

- влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю;
- мытье окон мест общего пользования - 1 раз в год;
- очистка придомовой территории от наледи и льда - 1 раз в сутки во время гололеда;
- подметание и уборка придомовой территории - ежедневно в рабочие дни.

В Приложении №2 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу: ул. Братьев Кашириных, д. 114» (далее - Приложение №2) в качестве обязательных работ в том числе указано:

- влажная уборка лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;
- мытье окон мест общего пользования - 1 раз в год;
- очистка территории с усовершенствованным покрытием от наледи и льда - 1 раз в три дня во время гололеда;
- подметание придомовой территории - 1 раз в неделю.

Таким образом, организатором торгов в качестве дополнительных работ и услуг (Приложение №3) определены работы из перечня обязательных работ (Приложение №2). Соответственно, Приложением №3 не установлен перечень дополнительных работ и услуг, а увеличена периодичность работ и услуг, указанных в качестве обязательных.

Однако, в соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства Российской Федерации «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 №290 периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Довод Управления о том, что Правила не содержат ограничений либо запретов в части совпадения перечня обязательных и дополнительных работ и услуг не может быть принят во внимание, поскольку дополнительные работы и услуги направлены на увеличение минимального перечня работ и услуг по обслуживанию дома, которые участник конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации.

Так, согласно пункту 2 Правил «конкурс» - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

В качестве дополнительных работ и услуг могут устанавливаться, например, работы (услуги) по строительству объектов внешнего благоустройства, установке камер видеонаблюдения в помещениях общего пользования и прочее.

В свою очередь проведение конкурса в целях выбора победителя, предложившего наибольшую периодичность оказания обязательных услуг, не только не соответствует Правилами и не обеспечивает повышение уровня обслуживания домов, но и в ряде случаев свидетельствует о фиктивном характере «лучшего предложения» победителя торгов ввиду невозможности и нецелесообразности выполнения таких услуг с указанной периодичностью.

Так, например, в перечне обязательных работ и услуг установлена необходимость очистки территории с усовершенствованным покрытием от наледи и льда - 1 раз в три дня во время гололеда, а в перечне дополнительных работ и услуг - очистка придомовой территории от наледи и льда - 1 раз в сутки во время гололеда. Таким образом, победителем Конкурса по условиям заключаемого договора управления многоквартирным домом должна осуществляться очистка территории от наледи и льда в течение 3 дней 4 раза, а значит в одни сутки 2 раза.

Аналогично сформулированы требования к периодичности работ по подметанию и уборке придомовой территории.

В свою очередь дополнение организатором торгов обязательного перечня услуг путем установления значительного количества услуг в перечне дополнительных услуг обеспечит возможность выбора победителя торгов с учетом наилучшего предложения с точки зрения увеличения минимального перечня услуг.

Таким образом, установленный организатором Конкурса дополнительный перечень, предусматривающий 4 вида работ (услуг), не отвечает требованиям подпункта 4(1) пункта 41 Правил, не обеспечивает увеличение минимального

перечня услуг по обслуживанию дома, что ограничивает участников Конкурса в предложениях по видам дополнительных работ и услуг.

2.2. В Приложении № 3 определены: стоимость каждой из дополнительных работ и услуг, рассчитанная исходя из 1 кв.м. жилого помещения, годовая плата за каждую дополнительную работу и услугу, а также общая стоимость всех видов дополнительных работ и услуг, которая составила 78 копеек на 1 кв.м. общей площади жилых и нежилых помещений и общая годовая стоимость всех видов дополнительных работ и услуг (121 530,25 рублей).

Однако Правила, в том числе пункт 41 Правил, не предполагают определение организатором торгов в конкурсной документацией ни общей стоимости всех видов дополнительных работ и услуг (далее - предельная стоимость услуг), ни их годовой платы. Более того, в силу пункта 76 Правил определение общей стоимости дополнительных работ и услуг осуществляется участниками торгов в ходе проведения конкурса.

Комиссия отмечает, что содержание Приложения №3 не позволяет участникам торгов сделать вывод о порядке расчета Организатором торгов предельной стоимости услуг (0,78 руб./1кв.м.)

Так, стоимость уборки придомовой территории определена в холодный период года в размере 0,44 руб./1кв.м, в теплый период года в размере 0,44 руб./1кв.м. Соответственно, общая стоимость уборки придомовой территории в холодный и теплый периоды года должна составлять 0,88 руб./1 кв.м. в год.

Вместе с тем, организатором торгов общая стоимость таких дополнительных работ, как уборка придомовой территории в холодный и теплый периоды года подсчитана в размере 0,44 руб./1 кв.м. в год. Неоднозначность указанной информации могла привести к нарушению порядка выбора победителя конкурса.

3. Нарушения Правил, допущенные при подготовке Конкурсной документации, привели к устранению конкуренции при проведении Конкурса, поскольку конкурсная документация составлена таким образом, что его победителем признается участник, который первым подал заявку, в связи с закрепленной Правилами необходимостью такого участника первым подать максимальное предложение по общей стоимости дополнительных услуг, что не соответствует целям проведения конкурса, установленным в Правилах.

Разделом VIII Правил порядок проведения конкурса определен следующим образом.

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 (пункт 75 Правил).

В соответствии с пунктом 76 Правил, участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг 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.

Указанный в пункте 76 Правил участник конкурса называет перечень



дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. 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 случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78 Правил).

Таким образом, Правила предполагают необходимость указания участниками торгов не общей годовой платы за дополнительные услуги, а общей расчетной стоимости всех дополнительных услуг, предлагаемых участниками торгов. Организатором в качестве расчетной стоимости дополнительных работ и услуг установлена стоимость за 1 кв.м. Следовательно, участники должны представлять свои предложения исходя из общей расчетной стоимости за дополнительные работы и услуги на 1 кв.м.

Таким образом, победитель торгов должен определяться исходя из представленной им наибольшей (превышающей предложения иных участников торгов) общей расчетной стоимости дополнительных работ и услуг на 1 кв.м. Согласно представленным Управлением аудиозаписям проведения Конкурса в ходе проведения конкурса по отбору управляющей организации участники конкурса в порядке поступления заявок на участие в конкурсе представили предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг по лоту № 15:

1) ООО УО «ИРИДА» - в размере 78 копеек;

2) ООО УК «Урал-Сити» - в размере 1 рубля 18 копеек;

ООО УО «ИРИДА» первым направило свою заявку, поэтому обществу в соответствии с пунктом 75 Правил предоставлена конкурсной комиссией возможность первым назвать свое предложение. Ввиду указания ООО УО «ИРИДА» предельной стоимости дополнительных услуг, установленной в конкурсной документации, ООО УО «ИРИДА» признано победителем конкурса. Иным участникам конкурса возможность подать иные предложения конкурсная комиссия не предоставила.

Так, согласно аудиозаписи, конкурсной комиссией в ходе проведения Конкурса по лоту № 15 ООО УК «Урал-Сити» были даны пояснения о невозможности подачи предложения по стоимости дополнительных работ и услуг в размере, превышающем установленный в конкурсной документации (то есть 78 копеек), ввиду того что периодичность и стоимость работ может определять только организатор конкурса.

В соответствии с чем, предложение ООО УК «Урал-Сити» было отклонено и победителем по лоту №15 признано ООО УО «ИРИДА».

Довод представителя Управления ЖКХ о невозможности принятия предложений участников конкурса по стоимости дополнительных работ и услуг в размере, превышающем установленную в извещении о проведении Конкурса предельную стоимость дополнительных работ и услуг и невозможности ее изменения не может быть принят во внимание, поскольку Правилами не предусмотрено указание Организатором торгов предельной стоимости дополнительных услуг. Кроме того, в соответствии с пунктом 80 Правил предложенная участником конкурса наибольшая стоимость дополнительных работ и услуг не влечет

изменение цены договора управления многоквартирным домом, которая остается в установленном в извещении размере.

ООО «Урал-Сити» было названо предложение об общей расчетной стоимости дополнительных работ и услуг в размере 1,18 руб./кв.м., поскольку, как и предусмотрено Правилами общество самостоятельно определило общую расчетную стоимость дополнительных работ и услуг, представленных в Приложении №3.

Правилами не предусмотрено право конкурсной комиссии для отказа в приеме предложения ООО УК «Урал-Сити», тем более что стоимость предложенных им услуг превышала предложение ООО УО «ИРИДА». Оснований полагать, что указанная стоимость дополнительных услуг определена без учета расчетной стоимости каждой дополнительной услуги, установленной в конкурсной документации, у конкурсной комиссии не имелось.

Таким образом, в нарушение пункта 78 Правил конкурсной комиссией победителем Конкурса признано ООО УО «ИРИДА», предложившее стоимость дополнительных работ и услуг в размере 0,78 руб./1 кв.м, при условии, что ООО УК «Урал-Сити» представлено предложение о стоимости дополнительных работ и услуг в размере 1,18 руб./1кв.м.

4. В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны, в том числе, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы. Управлением представлен направленный ООО УО «ИРИДА» проект договора управления многоквартирным домом, в котором отсутствуют сведения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В пункте 4.3 проекта договора управления многоквартирным домом, являющегося неотъемлемой частью конкурсной документации, указано, что собственники (пользователи) оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием объема и периодичности выполнения устанавливается приложением №3 к указанному проекту договора на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Содержание проекта договора управления многоквартирным домом не позволяет собственникам многоквартирного дома определить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также условия о том, что поименованные в проекте договора дополнительные услуги, включены в стоимость платы за содержание общего имущества многоквартирного дома. Таким образом, организатором торгов нарушены требования пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ, в связи с невключением в проект договора информации о плате за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги.

На заседании комиссии Управление пояснило, что в настоящее время проект договора управления многоквартирным домом победителем торгов ООО УО «ИРИДА» не подписан, обеспечение исполнения договора не представлено, договоры с собственниками многоквартирного дома не заключены.

В связи с вышеизложенным, Комиссия считает необходимым выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска предусмотренное частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

предписание о совершении действий, направленных на аннулирование результатов Конкурса.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Челябинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ОАО УК «Урал-Сити» обоснованной.
2. Признать действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по неуказанию в Конкурсной документации требований к объёму, качеству выполнения отдельных видов обязательных и дополнительных работ и услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства нарушением подпунктов 4 и 4 (1) пункта 41 Правил.
3. Признать действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по определению перечня дополнительных работ и услуг с нарушением требований действующего законодательства нарушением подпункта 4 (1) пункта 41 Правил.
4. Признать действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по определению общей стоимости дополнительных работ и услуг нарушением пунктов 41 и 76 Правил.
5. Признать действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска по неуказанию в проекте договора управления многоквартирным домом сведений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной по результатам Конкурса нарушением 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ.
6. Признать действия Конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: улица Братьев Кашириных, 114 по признанию победителем торгов ООО УО «ИРИДА», при условии, что ООО УК «Урал-Сити» предложен больший по стоимости перечень дополнительных работ и услуг, нарушением пункта 78 Правил.
7. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска предписание об аннулировании результатов торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии:

Ю.В. Подивилова

Н.О. Перовская

Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города  
Челябинска

пл. Революции, 2, г. Челябинск, 454113

ПРЕДПИСАНИЕ № 26-07/18.1/15  
об аннулировании торгов

23 июня 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 06.12.2011) (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя

Комиссии: <...> - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 26-07/18.1/15 от 23.06.2015 по жалобе Общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Урал-Сити»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска до 15 июля 2015 года совершить действия по аннулированию открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, 114 (далее - лот № 15), а именно:

- принять решение об аннулировании Конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 15 и отмене протоколов, составленных при проведении Конкурса;
- разместить на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) решение об аннулировании Конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 15 и отмене протоколов, составленных при проведении Конкурса;
- направить заявителям, подавшим заявки на участие в Конкурсе по лоту № 15, уведомления о принятом решении об аннулировании Конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту №15 и отмене протоколов, составленных при проведении Конкурса;

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок до 30 июля 2015 года с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту № 15 и отмене протоколов, составленных при проведении Конкурса, документов, подтверждающих размещение указанного решения в сети Интернет, с указанием сайта и даты размещения).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.