

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

АО «ВК Комфорт»

Резолютивная часть решения оглашена «28» декабря 2018

В полном объеме решение изготовлено «10» января 2019

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) по рассмотрению жалобы АО «ВК Комфорт»

В присутствии представителей Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

В присутствии представителей АО «ВК Комфорт» (далее – Заявитель)

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 АО «ВК Комфорт» (вх. №31608-105/18 от 12.12.2018) на действия Организатора торгов – Администрация Пушкинского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург г, Шушары п., ул. Вишерская, д. 2, стр. 1 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № **120918/1381162/01**, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**120918/1381162/01** опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 12.09.2018.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург г, Шушары п., ул. Вишерская, д. 2, стр. 1.

Дата окончания подачи заявок – 17.12.2018

Дата подведения итогов торгов – 25.12.2018

Заявитель в жалобе указывает, что конкурсная документация составлена с нарушением требований действующего законодательства, а именно:

1. Установленный порядок определения победителя не соответствует действующему законодательству;
2. Перечень обязательных работ и услуг, установленный конкурсной документацией, не имеет указания на требования к объемам, качеству и периодичности каждой работы и услуги, что противоречит требованиям пункта 41 Правил;
3. Перечень дополнительных работ и услуг, установленный конкурсной документацией, не имеет указания на требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги, что противоречит требованиям пункта 41 Правил;
4. В перечень обязательных работ и услуг, установленный конкурсной документацией

неправомерно включена система газоснабжения.

5. Неверно указана общая стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также неверно рассчитан размер обеспечения заявки;
6. Проект договора управления МКД противоречит требованиям действующего законодательства.

Организатор торгов против доводов жалобы Заявителя возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, ссылаясь на постановление 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 ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктами 75 и 76 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.

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 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. Таким образом, победителем признается участник чье предложение является наибольшим по стоимости указанных дополнительных работ и услуг.

Вместе с тем, Правилами не установлено, каким образом оценивать предложения участников, в случае если были сделаны одинаковые предложения одновременно. Установление Организатором торгов в подпункте 12.2.4 пункта 12 тома 2 Конкурсной документации требований к выбору победителя, а именно «если в несколько участников конкурса сделали одинаковое предложение 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, победителем конкурса признается участник конкурса, заявка которого поступила ранее других заявок, содержащих такие же предложения. При этом если участником будут вноситься изменения в заявку, то датой подачи заявки будет считаться дата подачи изменений в данную заявку», не противоречит действующему законодательству. Таким образом довод Заявителя не обоснован.

В силу подпункта 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса включает в себя перечень 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 работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

В томе 3 Конкурсной документации Организатор торгов установлен перечень обязательных работ и услуг в соответствии с нормативно-правовыми актами, отраженными в техническом

задании Конкурсной документации.

Расчётная стоимость уборки лестничных клеток установлена на основании распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2017 N 200-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» и информационного письма №1-13-611/18-0-0 от 29.05.2018 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.07.2018». В соответствии с которыми установлен единый тариф за уборку лестничных клеток в размере 2,07 руб. за кв. м. общей площади жилых и нежилых помещений МКД и указаны виды и периодичность работ связанных с уборкой.

Таким образом, установленные обязательные работы и услуги по уборке лестничных клеток и их стоимость соответствует действующему законодательству.

В силу подпункта 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса включает перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), 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, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 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.

Конкурсной документацией определен перечень дополнительных работ и услуг, а именно:

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников г. Санкт-Петербург, п. Шушары, Вишерская улица, д. 2, строение 1			
Наименование работ и услуг	Требования к объемам	Срок выполнения работ и указания услуг	Стоимость услуг и работ, руб.
Настройка и монтаж комплекта системы видеонаблюдения (с улицы и в лифтом холле в четырёх подъездах)	4 шт. уличные цилиндрические камеры HD, 4 шт. уличные купольные камеры HD, Видеорегистратор	В течение 1 месяцев с момента подписания Договора управления	124 735,00
Обслуживание систем видеонаблюдения	Обслуживание 4-х комплектов системы видеонаблюдения (8 камер, 1 видеорегистратор)	На период срока действия договора (3 года)	72 000,00
Установка металлических решеток для очистки обуви от грязи и снега перед наружными входными дверями	4 шт. грязезащитных металлических решетки	В течение 2 месяцев с момента подписания Договора управления	11 932,00
Итого			208 667,00

Комиссией установлено, что на момент составления Конкурсной документации по факту осмотра (согласно акту) видеонаблюдение по указанному адресу отсутствовало. Застройщиком видеонаблюдение не монтировалось.

Таким образом, в действиях Организатора торгов не выявлены нарушения при установлении перечня дополнительных работ и услуг. Довод Заявителя не обоснован.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов включил в перечень обязательных работ и услуг, такой вид работ как: «Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения».

Комиссией установлено, что согласно акту состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, система газоснабжения отсутствует.

Таким образом, Организатор торгов неправоммерно включил в перечень обязательных работ и услуг содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения. Довод Заявителя – обоснован.

Вместе с тем, Заявитель указывает, что неверно определена общая стоимость обязательных работ и услуг и размер обеспечения заявки.

В связи с тем, что Организатором торгов не верно определен перечень обязательных работ и услуг, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов неверно определена общая стоимость обязательных работ и услуг и размер обеспечения заявки. Довод Заявителя – обоснован.

Заявитель в жалобе указывает, что в проекте договора управления в пункте 3.1.3 указано: «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений учетом предложений Управляющей организации».

Пунктом 41 Правил установлено, что Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ установлен порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со [статьей 157.2](#) настоящего Кодекса.

Комиссией установлено, что в проекте договора отсутствует цена договора, а также перечень обязательных и дополнительных работ и их стоимость, что существенно нарушает требования действующего законодательства.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что Организатор торгов нарушил нормы действующего законодательства при составлении Конкурсной документации.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу АО «ВК «Комфорт» обоснованной.
2. Признать в действиях администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил 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», нарушение части 3 статьи 162 ЖК РФ.

3. Выдать Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга **в срок до 25 января 2019 года:**

1. Отменить все протоколы, составленные в ходе проведения конкурса;
2. Вернуть заявки участникам конкурса;
3. Внести изменения в конкурсную документацию в соответствии с действующим законодательством, с учетом выявленных нарушений;
4. Продлить срок приема заявок в соответствии с 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»;
5. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения