

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют»

13.07.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют»

В присутствии представителя ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» (далее – Заявитель)

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

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 ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» (вх. от 02.07.2015 №14282), на действия Организатора торгов – Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, Геологическая ул., д.46, корп.2; Геологическая ул., д.46, корп.3; ул. Освобождения, д.31, корп.3; ул. Освобождения, д.31, корп.4; ул. Освобождения, д.33, корп.1; ул. Освобождения, д.33, корп. 2; ул. Освобождения, д.21. (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №220515/2825614/01, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №220515/2825614/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 22.05.2015.

Предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, Конкурсной комиссии при организации и проведении рассматриваемого конкурса, а именно:

1. В нарушение требований законодательства Организатор торгов не позволил сделать Заявителю предложение по стоимости работ.
2. В нарушение требований конкурсной документации, победителем торгов не

представлен локальный сметный расчет.

3. В конкурсном предложении победителя торгов содержаться работы и услуги, входящие в минимальный перечень
4. Конкурсное предложение победителя противоречит требованиям пункта 77 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».
5. Предложенная победителем торгов сумма дополнительных работ и услуг превышает максимально возможное и соразмерное предложение.
6. Победитель торгов ООО «КомСервис» не имел права включать в свое конкурсное предложение следующие работы и услуги: устройство новогодней иллюминации; установка новогодних елок; установка газонных ограждений.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что конкурс проводился в полном соответствии с требованиями Правил, в отношении первого довода жалобы указал, что предложения принимались от участников по очередности поступления заявок

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

Частью 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК Российской Федерации) 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 многоквартирным домом.

Требования в отношении конкурса установлены ЖК Российской Федерации и 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).

Согласно пункту 74 Правил в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей.

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 Правил определено, 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.

Согласно протоколу от 30.06.2015 № 2 рассмотрения заявок на участие в рассматриваемом конкурсе заявка ООО «КомСервис» поступила первой и имеет порядковый номер <...> .

Комиссией установлено, что действия Организатора торгов, конкурсной комиссии не противоречат порядку проведения торгов.

Доказательств наличия препятствий Заявителю к представлению конкурсных предложений не представлено, Комиссией не установлено.

Таким образом, довод Заявителя в данной части не обоснован.

Пунктом 41 Правил определены требования к составу конкурсной документации.

Комиссией установлено, что конкурсная документация не содержит требований о предоставлении локального-сметного расчета.

В связи с чем довод Заявителя, в данной части, не нашел своего подтверждения.

В силу подпункта 4.1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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.

Организатором торгов в конкурсной документации определен перечень дополнительных работ и услуг.

В соответствии с указанным перечнем, дополнительными работами являются: устройство новогодней иллюминации; установка новогодних елок; установка газонных ограждений; влажная уборка лестничных площадок и маршей; мытье окон.

В соответствии с протоколом № 3, победителем торгов предложены для выполнения все дополнительные работы и услуги, поименованные в перечне дополнительных работ и услуг конкурсной документации.

Таким образом, ООО «КомСервис» при подаче конкурсного предложения действовало в соответствии с требованиями конкурсной документации.

В соответствии с пунктом 11(1) «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Действующее законодательство не содержит запрета на включение в состав дополнительных работ, работ, включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

Однако, следует отметить, в силу подпункта 4 пункта 41 Правил конкурсная документация должна содержать 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.

Установлено, что конкурсная документация в перечне дополнительных работ и услуг содержит некоторые виды работ, которые входят в перечень обязательных услуг и работ, определенный конкурсной документацией, что не является надлежащим исполнением требований подпункта 4.1 пункта 41 Правил.

Следует отметить, что до окончания подачи заявок, положения конкурсной документации не обжаловались.

Согласно пункту 77 Правил Указанный в пункте 76 настоящих Правил участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

Комиссией установлено, что перечни и стоимость дополнительных работ и услуг составлялись Организатором торгов с учетом площади многоквартирных домов, принимая во внимания существенные различия площадей домов (в некоторых случаях в 2 раза), предложение ООО «КомСервис» не противоречит требованиям действующего законодательства и конкурсной документации.

В силу пункта 83 Правил организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом 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.

Согласно конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 14 280 140 рублей 60 копеек, сумма, предложенная победителем торгов составляет 14 280 215 рублей, указанная сумма является соразмерной и максимально приближенной к сумме за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, что не противоречит требованиям Правил и конкурсной.

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 ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов (Конкурсной комиссии) – Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга нарушение подпункта 4.1 пункта 41 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».
3. В связи с тем, что указанное нарушение не является существенным, предписание не выдавать.