

Резолютивная часть решения оглашена «05» апреля 2017 г.

В полном объеме решение изготовлено «10» апреля 2017 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 30.03.2017 № 113, в составе:

<ФИО>,

в присутствии представителей ООО «Веста» – Р<ФИО> (общая доверенность от ...), <ФИО> (генеральный директор общества); Администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области – <ФИО> (доверенность от ...), <ФИО> (доверенность от ...),

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Веста» (...) (вх. № 2375 от 27.03.2017) на действия Организатора торгов – Администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Ленинградского УФАС России обратилось Общество с ограниченной ответственностью «Веста» (далее – ООО «Веста», Заявитель) с жалобой на процедуру проведения торгов (изв. от 16.02.2017 № 160217/2677047/01).

ООО «Веста» в своей жалобе указывает на незаконный выбор победителя Администрацией муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация), а именно, в нарушение пункта 78 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» победителем конкурса признано ООО «Управление недвижимостью «Перспектива», предложившее общую стоимость за дополнительные работы и услуги в размере 1 010 138 руб. 30 коп., при условии, что ООО «Веста» предложило общую стоимость за дополнительные работы и услуги в размере 1 126 653 руб. 34 коп.

Заявитель на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Представитель Администрации поддержал позицию, изложенную в представленном письменном пояснении № 2731 от 05.04.2017.

Исследовав доказательства, представленные сторонами, Комиссия Ленинградского УФАС России установила следующее.

16 февраля 2017 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru (далее – сайт торгов) опубликовано Извещение № 160217/2677047/01 о проведении конкурса.

Дата окончания приема заявок: 21.03.2017

Дата подведения итогов: 23.03.2017

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, Европейский проспект, д. 16 (изв. от 16.02.2017 №160217/2677047/01).

Согласно Протоколу № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 23.03.2017 победителем конкурса признано ООО «Управление недвижимостью «Перспектива», сделавшее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг в размере 1 010 138,30 рублей.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации).

Согласно пункту 4 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации конкурс проводится на основе, в том числе, принципа эффективного использования 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.

В соответствии с пунктом 52 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящим Правилам.

Согласно Протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от

21.03.2017г. для участия в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, дер. Кудрово, Европейский проспект, д. 16 были поданы две заявки:

- 1) ООО «Управление Недвижимостью «Перспектива»;
- 2) ООО «Веста».

Согласно Протоколу № 2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 22.03.2017г. участниками конкурса признаны:

- 1) ООО «Управление Недвижимостью «Перспектива»;
- 2) ООО «Веста».

Согласно пункту 75 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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.

В соответствии с пунктом 76 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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 соответствии с пунктом 4 (1) перечень дополнительных работ и услуг 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 13.08.2006 № 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.

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.

Согласно пункту 77 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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.

В соответствии с Приложением 4 к конкурсной документации общая стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (домов) по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Занеское городское поселение, дер. Кудрово, Европейский проспект, д. 16, установленная Организатором торгов, составляет 1 010 138 рублей 30 коп.

Согласно Протоколу № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом предложение по стоимости дополнительных работ и услуг ООО «Управление недвижимостью «Перспектива» составило 1 010 138,30 рублей, а ООО «Веста» - 1 126 653,34 рубля.

Указанное предложение ООО «Веста» по общей стоимости дополнительных работ и услуг существенно превышает максимально возможное предложение.

По смыслу пункта 83 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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, размер которой установлен организатором конкурса, что при условии выполнения пунктов 77-79 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации является основанием признания участника, сделавшего такое предложение, победителем торгов (данная позиция подтверждается Определением Верховного Суда РФ от 13.07.2015г. № 307-ЭС15-7041).

ООО «Управление недвижимостью «Перспектива» первым сделало предложение, которое являлось одновременно наибольшим по объему работ и услуг и соразмерным плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой установлен организатором конкурса (1 010 138 рублей 30 коп).

Таким образом, превышение этого предложения означало увеличение стоимости дополнительных работ и услуг, а именно, расширение их перечня, который установлен организатором конкурса в конкурсной документации, что не предусмотрено Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Вместе с тем, предложение ООО «Веста» в сумме 1 126 653,34 рубля не соответствовала стоимости дополнительных работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4 (1) пункта 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации.

С учетом вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Ленинградского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Веста» необоснованной.

2. Предписание Администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области не выдавать.

Председатель Комиссии

<ФИО>

Члены Комиссии

<ФИО>

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.