

Общество с ограниченной  
ответственностью А & Е  
«Управляющая компания «Уют»

e-mail:

(заявитель)

От 28.05.2015 №Р/04/526

Администрация муниципального  
образования «Город Всеволожск»  
Всеволожского района

Ленинградской области

e-mail:

(организатор торгов и конкурсная  
комиссия)

## РЕШЕНИЕ

«28» мая 2015 г.

г. Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Ленинградского УФАС России), в составе:

Журавлева Алексея Александровича – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Борисовой Алены Александровны – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Теватросян Ирины Спартаковны – специалиста - эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Ивлевой Александры Олеговны - специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу (вх. от 20.05.2015 № 3650) Общества с ограниченной ответственностью А&Е «Управляющая компания «Уют» (далее – ООО А&Е «УК «Уют») на действия Организатора торгов – Администрации

муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского района Ленинградской области (далее – Администрация) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Знаменская, д. 3, д. 1/8, ул. Московская, д. 27/5, д. 29, ул. Крымская, д. 4, ул. Малиновского, д. 12/2, д. 10 (изв. от 25.03.2015 № 250315/1140411/01, далее конкурс).

#### УСТАНОВИЛА:

В адрес Ленинградского УФАС России обратился ООО А&Е «УК «Уют», с жалобой на то, что:

- Перечень дополнительных работ и услуг, предложенный Администрацией, полностью совпадает с перечнем обязательных работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- Администрацией был незаконно выбран победитель конкурса, а именно, победителем стало Общество с ограниченной ответственностью «УК Строй Линк-Сервис» (далее ООО «УК СтройЛинк-Сервис»), которое сделало конкурсное предложение с нарушением 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» (далее – Постановление №75), а именно, 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%, а в отдельных случаях в конкурсном предложении ООО «УК СтройЛинк-Сервис» такая разница доходила до 40%;
- Также ООО «УК СтройЛинк-Сервис» был нарушен пункт 78 Постановления №75, а именно, в соответствии с указанным пунктом участник должен определить стоимость дополнительных работ и услуг равной или превышающей стоимость заявленного предложения, а ООО «УК СтройЛинк-Сервис» была допущена ошибка при расчетах и все указанные суммы занижены в 3 раза.

В ходе рассмотрения жалобы лицами, участвующими в рассмотрении, представлены следующие пояснения. Представитель ООО А&Е «УК «Уют» поддержал доводы, изложенные в жалобе. Администрацией был представлен письменный отзыв на жалобу (вх. от 25.05.2015 №3738), в котором Администрация не согласилась с доводами ООО А&Е «УК «Уют», а именно, в части про перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, представитель Администрации сообщил, что данный перечень был определен Организатором конкурса самостоятельно в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление № 75) и Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491.

Перечень дополнительных работ и услуг, определенный конкурсной документацией, не противоречит перечню обязательных работ, дополняя его либо иными видами работ и услуг, либо дополняя объем выполнения уже включенных обязательных работ.

Относительно довода о несоблюдении пункта 77 Постановления №75 в части разницы между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, более чем на 20 процентов, Администрация сообщает, что изначально организатором конкурса были определены перечни дополнительных работ и услуг, исходя из единой их стоимости за 1 кв. м. площади - 7,74руб. Поскольку разница в площадях многоквартирных домов, входящих в лот, доходит почти до 5 раз, то и общая стоимость работ по каждому дому составляет от 267 930,94 рублей в год до 1 265 768,64 рублей в год. Увеличение общей стоимости работ и услуг по каждому дому, предложенной победителем, по отношению к начальной стоимости, определенной организатором торгов, не превышает 20 процентов и не меняет стоимости работ и услуг за 1 кв. м.

В отношении ошибок в расчетах, предложенной победителем общей стоимости дополнительных работ и услуг, Администрация сообщает, что они отсутствуют. Имеются небольшие погрешности, связанные с округлением чисел при проведении арифметических действий. Но это не влияет на стоимость работ и услуг за 1 кв.м., определенную организатором торгов, и соответствует общей предложенной стоимости.

На основании вышеизложенного, Администрация считает, что процедура конкурса была проведена в соответствии с требованиями Постановления №75, а основания для признания жалобы обоснованной отсутствуют.

Выслушав доводы сторон, оценив обстоятельства, а также исследовав доказательства, представленные сторонами, Комиссия Ленинградского УФАС России установила следующее.

25.03.2015 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – сайт торгов) опубликовано Извещение № 250315/1140411/01 о проведении конкурса.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Знаменская, д. 3, д. 1/8, ул. Московская, д. 27/5, д. 29, ул. Крымская, д. 4, ул. Малиновского, д. 12/2, д. 10 (изв. от 25.03.2015 № 250315/1140411/01, далее – конкурс). В настоящее время итоги по конкурсу подведены и победителем конкурса стало ООО «УК СтройЛинк-сервис».

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 органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Пунктом 76 Постановления №75 установлено, 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 подпункту 4 пункта 41 Постановления № 75 Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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 № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

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 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.

По смыслу пункта 41 Постановления № 75, 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 и не может повторять обязательный перечень.

В соответствии с пунктом 80 Постановления №75 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.

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 пункту 77 Постановления №75 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.

Разница между стоимостью дополнительных работ и услуг по содержанию домов выглядит следующим образом:

- г. Всеволожск, ул. Знаменская, д. 3 – 506 576,81
- г. Всеволожск, ул. Знаменская, д. 1/8 – 1 265 768,64
- г. Всеволожск, ул. Московская, д. 27/5 – 932 394,45
- г. Всеволожск, ул. Московская, д. 29 – 723 237,98
- г. Всеволожск, ул. Крымская, д. 4 – 504 951,41
- г. Всеволожск, ул. Малиновского, д. 12/2 – 1 174 690,51
- г. Всеволожск, ул. Малиновского, д. 10 – 267 930,94.

На основании вышеперечисленных сведений, можно сделать вывод, что Организатором торгов был нарушен пункт 77 Постановления №75, так как разница между дополнительными работами и услугами больше 20 процентов, что противоречит законодательству.

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 «А&Е Управляющая компания Уют» обоснованной.

2. Выдать Администрации муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского района Ленинградской области предписание о прекращении нарушения процедуры торгов и антимонопольного законодательства, а так же о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии

А.А. Журавлев

Члены Комиссии

А.А. Борисова

И.С. Теватросян

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.