

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Норма-Дом»

28.08.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Управляющая компания «Норма-Дом»

В присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» (далее – Заявитель)

В присутствии представителя Администрации Курортного 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 «УК «Норма-Дом» (вх. от 21.08.2015 №18314), на действия Организатора торгов – Администрация Курортного района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 30, лит. А (лот №1) Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 34, лит. А (лот №2), (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №020715/0505409/01, лот №1-2) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение №020715/0505409/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 02.07.2015.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами.

Заявки на участие в конкурсе принимаются с 02.07.2015 по 04.08.2015.

Дата и место проведения конкурса: 13.08.2015.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, Конкурсной комиссии в части неверного определения победителя конкурса.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что конкурс проводился в полном соответствии с требованиями Правил.

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

Частью 13 ст. 161 ЖК России 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 многоквартирными домами.

Требования в отношении конкурса установлены 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).

В силу ч. 4 ст. 10 ГК России, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Согласно п. 4 Правил Конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование 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;
- 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Согласно пункту 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.

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. (пункт 76 Правил).

Подпунктом 4(1) пункта 41 Правил установлено, что 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.

В соответствии с пунктом 76 Правил участники конкурса представляют свои предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

В силу пункта 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.

Том 3 конкурсной документации (Приложение №4) содержит утвержденный Организатором конкурса перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса. В перечне дополнительных работ и услуг по лотам №1 и №2 указан единственный вид работы – «текущий ремонт».

Согласно Протоколу №4 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по обоим лотам победителем конкурса признано ООО «Жилком СПб». Перечень дополнительных работ и услуг, предложенный ООО «Жилком СПб»: текущий ремонт; подключение интернета, IP-TV, телефонии, коллективной антенны; монтаж системы видеонаблюдения; установка шлагбаумов (2 шт.) на въездах во двор со стороны ул. Николая Соколова и ул. Грибная для обеспечения безопасного передвижения детей по территории двора и детской площадки; приобретение и установка детской площадки; строительство контейнерной площадки для ТБО; изготовление и установка фонарей освещения на детской площадке (6 шт.); приобретение и монтаж почтовых ящиков; приобретение и монтаж информационных стендов; изготовление и установка металлопластиковых тамбурных дверей в подъездах; озеленение и ландшафтное оформление (приобретение и посадка кустов и деревьев, клумбы и горшки с цветами); обметание пыли с потолков; влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов (стены, окрашенные масляной краской, подоконники, перила лестниц (радиаторы), плафоны, почтовые ящики); уборка газонов от случайного мусора.

В рассматриваемом случае ООО «Жилком СПб» расширило перечень дополнительных работ и услуг, который установлен Организатором торгов в конкурсной документации, что не предусмотрено действующим законодательством и противоречит пункту 76 Правил.

Единственный вид дополнительных работ и услуг, установленный Организатором торгов в конкурсной документации – «текущий ремонт». Однако данный вид дополнительных работ и услуг установлен Организатором торгов без учета уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, что является нарушением подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС установлены иные нарушения процедуры проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Подпунктом 4 пункта 41 Правил определено, что 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. № 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.

Комиссией установлено, что перечень обязательных работ и услуг, утвержденный Организатором конкурса в приложении 3 к тому 3 конкурсной документации не соответствует форме согласно Приложению 2 к Правилам, а также не определена расчетная стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Таким образом, Организатором торгов были допущены нарушения порядка организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления, а так же процедура его проведения.

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 «Управляющая компания «Норма-Дом» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов - Администрация Курортного района Санкт-Петербурга нарушение пункта 41 и 76 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. С учётом установления нарушений порядка организации и проведения торгов, выдать Администрации Курортного района Санкт-Петербурга предписание об аннулировании конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенные по адресам: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 30, лит. А (лот №1) Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 34, лит. А (лот №2), (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №020715/0505409/01, лот №1-2).

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации Курортного района Санкт-Петербурга **в срок до 17 сентября 2015 года** аннулировать торги по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами по лотам 1-2 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №020715/0505409/01, лот №1-2).
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

