РЕШЕНИЕ

по жалобе №14-01-18.1-03/51

о признании жалобы обоснованной

11 февраля 2014г. г. Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (Комиссия) в составе:

Председателя комиссии: **Бурба В.В.**– заместитель руководителя, начальник отдела контроля органов власти;

Членов комиссии: **Ячменева О.И.**– заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти.

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Перспектива ЖКХ» на действия организатора торгов, конкурсной комиссии Администрации Тракторозаводского района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул. Гидростроителей, д.2

УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Волгоградской области 31 января 2014 года поступила жалоба ООО «Перспектива ЖКХ» (далее Заявитель) на действия организатора торгов, конкурсной комиссии Администрации Тракторозаводского района Волгограда (далее – Организатор) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул. Гидростроителей, д.2.

Жалоба Заявителем подана в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№03-8/543 от 05.02.2014) направлено: Заявителю 05 февраля 2014г. в 14 ч. 02 мин. по электронной почте perspektiva.zhkh@mail.ru; Организатору 05 февраля 2014г. в 13 ч. 58 мин. по электронной почте radm09@volgadmin.ru.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 11 февраля 2014 г. в 11 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Ревин П.И. – директор ООО

«Перспектива ЖКХ» (приказ №33-к от 29.10.2013), Лазутин С.В. – представитель ООО «Перспектива ЖКХ» (доверенность б/н от 23.01.2014), Орлова З.Н. – представитель Администрации Тракторозаводского района г.Волгограда по доверенности №124 от 18.12.2013 (сроком до 31.12.2014), Чеботарева Е.А. – директор ООО «ТЭРА» (решение №6 от 15.07.2011), Галкина Е.С – директор ООО «Управляющая компания Уют» (приказ №1-к от 30.04.2011).

Форма проведения торгов – открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул.Гидростроителей, д.2 (далее – Открытый конкурс).

Открытый конкурс проводится в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

Постановлением администрации Тракторозаводского района Волгограда от 09.12.2013 №1642-п определен состав комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (далее – Конкурсная комиссия). Постановлением администрации Тракторозаводского района Волгограда от 26.12.2013 №1768-п внесены изменения в состав комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Извещение №041213/2730225/01 о проведении Открытого конкурса (далее – Извещение) опубликовано 04.12.2013 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

Обжалуемые действия Организатора и конкурсной комиссии Открытого конкурса – нарушение процедуры организации Открытого конкурса, обязательных требований предъявляемых к конкурсной документации и порядка определения победителя Открытого конкурса.

Из жалобы ООО «Перспектива ЖКХ» следует, что в извещении о проведении Открытого конкурса не раскрыта необходимая информация; перечень обязательных работ и услуг не содержит услуги по прочистке ливневой канализации; победителем Открытого конкурса признан участник ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района», предложивший наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг в размере 10450000 рублей и подтвердивший ее перечнем дополнительных работ и услуг на меньшую сумму, после чего увеличили только стоимость каждого вида дополнительных работ и услуг.

Представители ООО «Перспектива ЖКХ» просят признать жалобу обоснованной по основаниям, изложенным в жалобе.

Представитель администрации Тракторозаводского района г.Волгограда представил на заседание Комиссии возражения на жалобу (с приложением материалов), в которой просят признать жалобу Заявителя необоснованной. Также пояснили, что Открытый конкурс приостановлен до рассмотрения жалобы по существу, договор управления многоквартирным домом, расположенном по

адресу: г.Волгоград, ул. Гидростроителей, д.2, не заключен.

Представители ООО «ТЭРА» и ООО «Управляющая компания Уют» не согласны с результатами Открытого конкурса, считают, что Конкурсной комиссией нарушен порядок определения победителя Открытого конкурса, просят признать жалобу обоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила №75).

Организатором конкурса является Администрация Тракторозаводского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007г. №2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждении мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

В силу п.1 Правил №75, указанные Правила устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно п.38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса, в том числе, указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п.п.3 п.38 Правил №75); наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (п.п. 4 п.38 Правил №75); размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг; (п.п. 5 п.38 Правил №75); перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (п.п. 6 п.38 Правил).

В Извещении, опубликованном 04.12.2013, имеется отсылочная ссылка на приложение №1, №5 к конкурсной документации в части характеристики объекта конкурса, на приложение №2 к конкурсной документации в части наименования обязательных работ, к конкурсной документации в части размера платы за

содержание и ремонт жилого помещения. При этом перечень конкретных коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Волгоград, ул.Гидростроителей, д.2 ни в извещении, ни в конкурсной документации не представлен.

Пунктом 38 Правил №75 установлен перечень информации, обязательной для размещения в извещении, пунктом 41 Правил №75 установлен перечень информации, обязательной для размещения в конкурсной документации.

Указанные пункты, как и Правила №75 в целом не предоставляет организатору конкурса права применять отличный порядок размещения информации.

Таким образом, Организатором Открытого конкурса нарушен п.38 Правил №75, в части отсутствия в извещении обязательных сведений, предусмотренных подпунктами 3-6 пункта 38 Правил №75.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил №75 в состав конкурсной документации входит, в том числе, 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 (далее – Минимальный перечень), 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.

Исходя из смысла представленной нормы, организатор открытого конкурса наделен полномочиями самостоятельно определять расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг, при этом перечень обязательных работ и услуг устанавливается организатором в зависимости от параметров многоквартирного дома, из числа, указанных в Минимальном перечне и не может быть сформирован по усмотрению организатора.

В пункте 25 Минимального перечня в числе работы по содержанию придомовой территории в теплый период года предусмотрены обязательные работы по прочистке ливневой канализации.

В приложении №2 к конкурсной документации «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» работы по прочистке ливневой канализации не предусмотрены и соответственно расчетная стоимость этой услуги не включена в общую стоимость обязательных работ и услуг.

Таким образом, не все обязательные работы были включены и расценены организатором конкурса, что является нарушением п.п.4 пункта 41 Правил №75.

3. В силу п.2 Правил №75 "конкурс" - форма торгов, победителем которых

признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Разделом VIII Правил №75 установлен порядок проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, порядок определения победителя конкурса установлен пунктами 76-79 указанных Правил.

В соответствии с п.76 Правил №75 участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг. 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.

Указанный в пункте 76 настоящих Правил участник называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг (п.77. Правил №75).

В случае если указанная общая стоимость меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса (п.78 Правил №75).

В случае если участник конкурса отказался выполнить требования, предусмотренные пунктом 78 настоящих Правил, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. В указанном случае победитель конкурса определяется в порядке, установленном пунктами 77 - 78 настоящих Правил (п. 79 Правил №75).

Исходя из смысла п.78 Правил №75 вытекает, что для признания участника Открытого конкурса победителем необходимо выполнение двух условий: увеличение предложения по стоимости дополнительных работ и услуг и определение перечня дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение

Кроме того, из системного анализа указанных норм следует, что победителем конкурса признается участник конкурса предложивший выполнить наибольший по стоимости объем дополнительных работ и услуг, направленных на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 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" (далее – Правила №491).

Правилами №491 определен состав общего имущества и требования к содержанию общего имущества.

Согласно протоколу №3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №041213/2730225/01 от 23.01.2014 заявкам на участие в конкурсе присвоены следующие порядковые номера (по мере уменьшения степени выгодности содержащихся в них условий исполнения договора):

Наименование участника	Порядковый номер
ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района»	1
ООО «Перспектива ЖКХ»	3
ООО «ТЭРА»	2
ООО «Волга-КомСервис»	3

Согласно протоколу №4 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденному Главой администрации Тракторозаводского района Волгограда от 29 января 2014г. победителем конкурса признан участник конкурса ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района», предложивший следующий перечень дополнительных работ и услуг на общую стоимость в размере 10 450 000 (десять миллионов четыреста пятьдесят тысяч) руб.:

№ п/п	Наименование работ и услуг	Стоимость
1	Установка домофонной двери	21 468
2	Установка распашных дверей в подвальном помещении	18857
3	Установка решеток на окнах, в подвальных помещениях и в подъездах	18385
4	Устройство газонов	40 851
5	Установка энергосберегающих ламп с датчиками движения	110 726
6	Устройство водоотводов с балконов и лоджий	15563
7	Ограждение зеленой зоны	150864
8	Устройство поливочного водопровода	33040
9	Озеленение подъездов	50000
10	Установка вазонов	50000
11	Установка общедомовых фильтров на	2 159000

	холодное водоснабжение	
12	Устройство видеонаблюдения	3 500 000
13	Установка агитплощадки для проведения детских праздников	300000
14	Установка дворового спортивного комплекса	500000
15	Косметический ремонт подвального помещения	2 200 000
16	Организация спортзала в подвальном помещении	2 000 000
17	Ограждение отмежеванной придомовой территории	1 500 000

На заседании Комиссии УФАС по Волгоградской области представитель ООО «Перспектива ЖКХ» пояснил, что участником ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» предложена наибольшая стоимость дополнительных работ и услуг в размере 10 450 000 (десять миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей и перечислен перечень дополнительных работ и услуг, при этом общая стоимость дополнительных работ и услуг оказалась меньше стоимости его предложения. Впоследствии участником ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» увеличена стоимость дополнительных работ и услуг, при этом перечень не изменялся. Представитель Администрации и представители участников Открытого конкурса подтвердили указанные факты.

В силу подпункта в) пункта 10 раздела 2 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом.

Ограждение отмежеванной придомовой территории в силу п.п. в) п.10 раздела 2 Правил № 491 не может быть отнесено к дополнительным работам и услугам по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, Конкурсной комиссией победителем признан участник, не предложивший наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, что является нарушением п.78 Правил №75.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Перспектива ЖКХ» на действия организатора торгов, конкурсную комиссию Администрации Тракторозаводского района Волгограда, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г.Волгоград, ул.Гидростроителей, д.2 (извещение №041213/2730225/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Администрацию Тракторозаводского района Волгограда при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г.Волгоград, ул.Гидростроителей, д.2, нарушившей подпункт 3-6 пункта 38, подпункт 4 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, путем не размещения в Извещении обязательной информации; не включения в Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме работ по прочистке ливневой канализации.

3. Признать конкурсную комиссию администрации Тракторозаводского района Волгограда при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г.Волгоград, ул.Гидростроителей, д.2, нарушившей п.78 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, а именно признание победителем Открытого конкурса участника ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района», не предложившего наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

3. Выдать предписание администрации Тракторозаводского района Волгограда о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Открытого конкурса: аннулировать открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г.Волгоград, ул.Гидростроителей, д.2

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Волгоградской области.