

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Департамент эксплуатации зданий и сооружений»

20.05.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия)

В присутствии:

Представителей Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Санкт-Петербургу (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

В отсутствие представителей ООО «Департамент эксплуатации зданий и сооружений» (далее – Заявитель), надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте заседания комиссии.

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 Заявителя (вх. №10561 от 15.05.2015) на действия Организатора торгов (конкурсной комиссии) – Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по г. Санкт-Петербургу при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Туристская, дом 15, корпус 1, литера А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 260215/7915538/01, лот №1, далее – конкурс) документы и сведения по конкурсу, представленные Организатором торгов,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №260215/7915538/01 о проведении конкурса опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 26.02.2015.

Предметом конкурса является право заключения государственного контракта по управлению многоквартирным домом «1 этапа 450 квартирного жилого дома» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Туристская, дом 15, корпус 1, литера А.

Заявитель указывает, что порядок проведения конкурса противоречит требованиям 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 – Правила). По мнению Заявителя предложение победителя торгов (ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют») о дополнительных работах содержит работы, отнесенные Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») (далее – Постановление № 290) к обязательным работам, в связи с чем, решение о признании победителем конкурса ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» противоречит требованиям Правил.

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.

Пунктами 76, 77, 78 Правил 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 5 [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.

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.

В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса.

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.

В соответствии с протоколом № 3-1 от 06.05.2015 ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» представило предложение на сумму 165 025 397,00 (Сто

шестьдесят пять миллионов двадцать пять тысяч триста девяносто семь рублей). В перечне дополнительных работ и услуг, представленных Заявителем имеются позиции, которые входят в «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2003 N 290 (далее - Минимальный перечень).

Конкурсная комиссия обязана проверить соответствие заявленного участником конкурса предложения по перечню и стоимости дополнительных работ и услуг, учитывая те виды и услуги и их периодичность, предложения по которым не противоречит действующему законодательству. Выявив в представленном перечне работы и услуги, либо условия их оказания, нарушающие нормы действующего законодательства, конкурсная комиссия имеет право не учитывать стоимость указанных работ и услуг полностью или частично при проверке соответствия заявленного участником конкурса предложения по стоимости дополнительных работ и услуг суммарной стоимости работ и услуг, указанных в перечне дополнительных работ и услуг, и, в случае если общая стоимость дополнительных работ и услуг, указанных в перечне дополнительных работ и услуг, окажется меньше предложения участника по стоимости работ и услуг, потребовать от участника конкурса увеличить предложение дополнительных работ и услуг и определить перечень таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение.

Так в дополнительном перечне работ и услуг, представленных ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» имеются следующие позиции:

1. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома, ремонт полов (п. 12 Постановления №290).
2. Ремонт осветительных установок помещений общего пользования (абз. 3 п. 20 Постановления №290).
3. Ремонт приборов учета и регулирования общего пользования (абз. 1 п. 18 Постановления №290).
4. Ремонт внутридомовых сетей канализации (абз. 6 п. 18 Постановления №290).
5. Очистка сетей и устройств горячего водоснабжения (абз. 4 п. 19 Постановления №290).

ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» включило в перечень дополнительных работ и услуг по обслуживанию многоквартирного дома, услуги, которые входят в разряд обязательных (часть позиций имеются в Постановлении № 290), что завысило стоимость работ, которые приведут к необоснованным расходам собственников помещений в многоквартирных домах, и как следствие, нарушению их прав.

Однако, конкурсная комиссия не предъявила требований к ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» об увеличении общей стоимости дополнительных работ и услуг, что не соответствует требованиям п. 78 Правил.

Победителем конкурса 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, за право управления которым проводится конкурс.

При этом в соответствии с пунктом 2 Правил «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 83 Правил установлено, что 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.

По смыслу подпункта 2 пункта 83 Правил наибольшее предложение в рамках рассматриваемого конкурса должно быть **одновременно наибольшим и при этом соразмерным плате за содержание и ремонт жилого помещения**, размер которой установлен организатором конкурса, что при условии выполнения пунктов 76 - 77 Правил является основанием признания участника, сделавшего такое предложение, победителем конкурса.

Исходя из вышеизложенного, победителем конкурса должен стать тот участник торгов, который назвал максимально возможную стоимость, то есть сумму, максимально близкую к размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного в конкурсной документации срока.

Таким образом, Организатором торгов (Конкурсной комиссией) были допущены нарушения порядка организации проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным жилым домом, а также 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 «Департамент эксплуатации зданий и сооружений» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов (Конкурсной комиссии) – Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Санкт-Петербургу нарушение пункта 78 и подпункта 2 пункта 83 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 на момент рассмотрения жалобы между победителем торгов - ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» и Организатором торгов заключен государственный контракт №6/2015 от 18.05.2015 предписания по жалобе ООО «Департамент эксплуатации зданий и сооружений» не выдавать.