

Администрация  
МО «Выборгский район»  
Ленинградской области

188800, Ленинградская область,  
г. Выборг, ул. Советская, д.12.  
e-mail: info@vbgregion.ru.

ООО «Ай Си» Регион

197110, Санкт-Петербург,  
Ремесленная улица, дом 1, офис 1-А.  
e mail: vit-samohvalov@yandex.ru

## РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Ай Си» Регион

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 17.12.2018

Решение изготовлено в полном объеме: 18.12.2018

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 12.12.2018 № 240, в составе:

в присутствии представителей: ООО «Ай Си» Регион - генерального директора ... (Доверенность ...);

Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области (Доверенность ...), ... (Доверенность ...);

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 «Ай Си» Регион (Санкт-Петербург, Ремесленная улица, дом 1, офис 1-А) на действия Организатора торгов - Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области (Ленинградская область, г. Выборг, ул. Советская д.12),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Ай Си» Регион (далее – Заявитель, ООО «Ай Си» Регион) (вх. № 10796 от 06.12.2018) на действия Организатора торгов - Администрация МО «Выборгский район» Ленинградской области (далее - Организатор торгов, Администрации МО «Выборгский район») при организации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенным по адресам: Ленинградская область, г. Выборг, улица Весенний Поток д. 1: корп. 31, корп. 32, корп. 33 (изв. от 19.10.2018 № 191018/8997183/01).

По мнению Заявителя, Организатор торгов в нарушение Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75 (далее - Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации) неверно определил победителя.

Заявитель просит: признать жалобу ООО «Ай Си» Регион на действия Организатора торгов – Администрации МО «Выборгский район» при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, собственники помещений которых не выбрали способа управления домами обоснованной, вынести предписание организатору конкурса - Администрации МО «Выборгский район» об устранении выявленных нарушений и повторно подвести итоги конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, собственники помещений которых не выбрали способа управления домами в МО «Выборгский район» Ленинградской области, по лоту № 1 (извещение № 191018/8997183/01) с учетом выводов, содержащихся в решении УФАС России, обязать Организатора торгов – Администрации МО «Выборгский район» до вступления в законную силу настоящего решения УФАС России по настоящему делу запретить заключать договор управления многоквартирными домами с победителем.

Уведомлением от 11.12.2018 № 04/648 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «Ай Си» Регион, рассмотрение жалобы назначено на

17.12.2018 в 11-00 час.

Организатором конкурса представлены возражения на жалобу Заявителя от 14.12.2018 № 10568, в которых считает жалобу незаконной и необоснованной, в связи с чем, подлежит отказу в удовлетворении.

В ходе рассмотрения жалобы по существу представители Заявителя и Организатора конкурса поддержали доводы, изложенные в жалобе и возражениях.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Заслушав пояснения представителей ООО «Ай Си» Регион и Администрации МО «Выборгский район», проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно положениям части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Конкурс проводится на основании требований статьи 161 ЖК РФ, в соответствии с Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Органом местного самоуправления на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 19 октября 2018 года опубликовано извещение и конкурсная документация (извещение о проведении торгов № 191018/8997183/01).

Дата и время окончания срока подачи заявок: 23.11.2018 г., 15:00.

Дата время проведения конкурса: 23.11.2018 г., 15:00.

Предметом конкурса является право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами.

Конкурсной комиссией, созданной и осуществляющей деятельность в соответствии с распоряжением Администрации МО «Выборгский район» от 18.04.2018 № 243-р, согласно Протоколу № 1 от 23 ноября 2018 года проведена процедура вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению № 191018/8997183/01, поступило три заявки: заявка № 1 ООО «Ай си» Регион, заявка № 2 ООО «Сервис Град», заявка № 3 ООО «Столица». Согласно Протоколу № 2 от 26 ноября 2018 года рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 191018/8997183/01 участниками конкурса признаны: заявки № 1 ООО «Ай си» Регион, заявка № 2 ООО «Сервис Град», заявка № 3 ООО «Столица».

27 ноября 2018 года конкурсной комиссией Администрации МО «Выборгский район» проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: Ленинградская область, г. Выборг, улица Весенний Поток д. 1: корп. 31, корп. 32, корп. 33. Предложение по стоимости дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД на 1 кв. м., общей площади: ООО «Сервис Град» - 6.16 руб; ООО «Ай си» Регион - 0.38 руб; ООО «Столица» - 0.38 руб. Победителем признано ООО «Сервис Град». (Протокол конкурса № 3 от 27.11.2018 размещен Организатором конкурса на сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Организатором торгов, представлен заключенный Договор управления многоквартирными домами от 30 ноября 2018 года между ФГКУ «Пограничное управление ФСБ России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области» и ООО «Сервис Град».

Согласно пункту 74 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

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 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.

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 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 (подпункт 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации).

В соответствии с пунктом 80 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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.

В случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 75 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса на один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 81 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации).

Исходя из смысла указанных выше норм права победителем конкурса становится претендент, предложивший максимум дополнительных работ и услуг за плату, установленную в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Анализ положений, содержащихся в пункте 2 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, позволяет сделать вывод о том, что принципом отбора является определение победителя из числа участников, предложивших лучшие условия, а именно наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме за плату, размер которой указан организатором в извещении проведения конкурса и в конкурсной документации.

По смыслу подпункта 2 пункта 83 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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.

Как установлено антимонопольным органом, ООО «Сервис Град» предложена стоимость дополнительных работ и услуг в размере 1 679 114,98 рублей (6.16 рублей за 1 кв. м., общей площади), что превышает в несколько раз стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в конкурсной документации, при сложении годовая оплата равна 103 581,77 рублей (0.38 рублей за 1 кв. м., общей площади). При этом в перечне дополнительных работ и услуг изменено количество услуг, добавлен 21 пункт в перечень, в связи, с чем стоимость данных услуг увеличена с 0.38 рублей до 6.16 рублей за 1 кв. м., общей площади.

В соответствии с частью 4 статьи 447 гражданского кодекса Российской Федерации торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое предложило лучшие условия.

Применив указанные выше нормы права, всесторонне и объективно оценив представленные в материалы рассмотрения жалобы доказательства, Ленинградское УФАС приходит к выводу о том, что признание ООО «Сервис Град» победителем торгов, допущено Организатором конкурса неправомерно.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Ай Си» Регион на действия Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенным по адресам: Ленинградская область, г. Выборг, улица Весенний Поток д. 1: корп. 31, корп. 32, корп. 33 (изв. № 191018/8997183/01) **обоснованной**.
2. Организатору торгов - Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области предписание не выдавать.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

*В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.*