

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалобы ООО «Управляющая компания «Созидание» (далее – Комиссия) в составе:

- Яковлев П.В. - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;  
начальник отдела пресечения монополистической  
Рябух Е.Л. - деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;  
главный специалист-эксперт отдела пресечения  
Буравлев Д.М. - монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Созидание» (вх. № 13309 от 07.09.2012) (далее – Заявитель) на действия Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории Красносельского района, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга (далее – конкурс),

в присутствии представителей:

организатора конкурса – Хуторова В.С. (по доверенности от 14.09.2012 № 07-74-83/12), Чернявской О.И. (по доверенности от 14.09.2012 № 07-74-82/12);

ООО «Управляющая компания «Созидание» - Хрусталева Д.Г. (по доверенности от 10.08.2012), Солдатенко Ю.В. (по доверенности от 10.08.2012),

в соответствии с ч.16, ч.17 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **УСТАНОВИЛА:**

1. Заявитель обжалует действия организатора конкурса, конкурсной комиссии, указывает на следующие нарушения:
  1. Победителем конкурса признан участник под №4 – ООО «УК «Уютный Дом», представивший предложение по наибольшей стоимости 710000000 руб., однако им не был подготовлен перечень дополнительных работ и услуг, стоимость которых соответствовала бы его предложению, что противоречит п. 66 Порядка проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга, утвержденного распоряжением Администрации Красносельского района от 14.06.2012 № 1167 «О порядке проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга» (далее – Порядок).
  1. В соответствии с п. 71 Порядка конкурсная комиссия ведет протокол

конкурса, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса. В нарушение данного пункта в день проведения конкурса протокол не составлялся. Протокол был составлен 29 августа 2012 года и подписан членами конкурсной комиссии.

1. Заявитель указывает на нарушение Порядка, выразившееся в том, что председатель конкурсной комиссии не дал осуществить одному из участников право озвучить конкурсное предложение, проигнорировав поднятую табличку участника.
  1. По мнению Заявителя организатор конкурса неправомерно ограничил перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Установление в конкурсной документации ограниченного перечня дополнительных работ и услуг приводит к устранению конкуренции между участниками конкурса, поскольку исключает соперничество между хозяйствующими субъектами, заявившими об участии в конкурсе.
  1. В нарушение пункта 74 Порядка денежные средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе были возвращены Заявителю 05.09.2012.
2. Открытый конкурс на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории Красносельского района Санкт-Петербурга, проводился в соответствии с Порядком проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга, утвержденным распоряжением Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга от 14.06.2012 № 1167 «О порядке проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга».

2.1 Согласно п. 66 Порядка победитель конкурса должен назвать перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

Комиссия установила, что победителем конкурса ООО «УК «Уютный Дом» был назван перечень дополнительных работ и услуг (аудиозапись проведения конкурса), который впоследствии был представлен конкурсной комиссии в письменном виде. ООО «УК «Уютный Дом» выполнило требование п. 66 Порядка.

2.2 В заседании Комиссии представители ООО «Управляющая компания «Созидание» и Администрации Красносельского района пояснили, что конкурс проводился 28 августа 2012 года. Председатель конкурсной комиссии, присутствовавший в заседании Комиссии, подтвердил, что все участники конкурса были уведомлены о подписании протокола 29 августа 2012 года. Возражений от участников конкурса не поступило.

Форма протокола соответствует Порядку и не регламентируется приложением № 8 к Постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

2.3 В заседании Комиссии председатель конкурсной комиссии пояснил, что во время проведения торгов члены конкурсной комиссии не заметили предложения одного из участников, однако после того как все участники конкурса обратили на

это внимание членов конкурсной комиссии, предложение участника конкурса было принято и торги продолжены.

2.4 В соответствии с пп. 64-70 Порядка установлена процедура проведения открытого конкурса. 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.

Далее участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации. Участники производят расчет общей стоимости на основании стоимости работ и услуг, рассчитанной организатором торгов на единицу общей площади помещений.

Затем, 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. Названный участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг, общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

Таким образом, участник открытого конкурса вправе предложить перечень дополнительных работ и услуг в объеме предложенной им стоимости выполнения таких работ, оказания услуг. При намерении иного участника стать победителем он вправе увеличить стоимость дополнительных работ и услуг, включив при этом в предполагаемый объем дополнительных работ новые, не включенные ранее работы, в размере разницы предложенной им стоимости и своего предыдущего предложения.

В соответствии с п. 69 Порядка 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.

С учетом изложенного, конкуренция между участниками конкурса – управляющими организациями, осуществляется за право управления многоквартирным домом с целью получения прибыли, равной разнице между суммой платежей собственников помещений за содержание и ремонт жилого помещения и себестоимостью выполнения работ и услуг, предложенных участником при проведении конкурса. Если при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом участники повышают предложения, то с каждым новым предложением уменьшается размер прибыли от управления многоквартирным домом, предполагаемой каждым участником.

В соответствии с пп.3 п. 30 Порядка конкурсная документация (далее – КД), 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. Таким образом, обязательные работы и услуги определяются с учетом фактических характеристик многоквартирного дома и направлены на содержание общего имущества собственников помещений.

В соответствии с пп. 4 п. 30 Порядка КД, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг.

Вместе с тем, при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами Красносельского района, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга, организатор торгов – Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга, установил следующие требования к обязательным работам и услугам и дополнительным работам и услугам.

Организатором торгов в конкурсную документацию был включен перечень обязательных работ (Приложение № 2 к КД), названный «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме». В указанный перечень включены такие работы, как: «3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах (годовая плата 537 210 руб.); 4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД (годовая плата 136 417,5 руб.); 9. Эксплуатация общедомовых приборов учета (годовая плата 85 657,50 руб.); 10. содержание и ремонт лифтов (годовая плата 159 479,52 руб.); 2.1.5. услуги по заявочному ремонту для населения (годовая плата 27 495 руб.) (на примере объекта по адресу: Освобождения ул., д. 21). При этом согласно пояснений представителей организатора торгов, все объекты конкурса введены в эксплуатацию в 2012 году.

Также организатором торгов в конкурсную документацию был включен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 3). Перечнем были определены наименования и расчетные стоимости 9-ти видов работ (мытьё лестничных площадок и маршей, мытьё окон, уборка чердаков, смена ламп и др.). Иные дополнительные работы и услуги и их расчетные стоимости конкурсной документацией не были предусмотрены.

Таким образом, при проведении открытого конкурса его участники не имели возможности увеличивать предложение о стоимости дополнительных работ и услуг, не имели возможности дополнить установленный организатором перечень таких работ новыми работами и услугами.

В соответствии с протоколом № 3 проведения открытого конкурса от 29.08.2012 победителем открытого конкурса было признано ООО «Управляющая компания «Уютный Дом» с ценой предложения 710 000 000,00. Предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг поступило от участника ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» и составило 702 002 750,40 руб. При этом извещением о проведении открытого конкурса установлен размер

платы за содержание и ремонт жилого помещения по всем объектам лота № 1 открытого конкурса – 13 030 079,17 руб. Предложения участников открытого конкурса были рассчитаны путем увеличения частоты выполнения дополнительных работ и оказания услуг.

Организатор торгов предоставил в заседание Комиссии копии договоров на управления многоквартирными домами, заключенными с победителем открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами Красносельского района, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга. Договоры управления многоквартирными домами были заключены организатором торгов до даты направления Управлением уведомления о приостановлении торгов от 10.09.2012 № 05/10801 – 04 сентября 2012 года.

2.5 Согласно п. 74 Порядка организатор конкурса обязан возвратить в течение 5 рабочих с даты утверждения протокола конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса. Вместе с тем Комиссия отмечает, что Порядком не предусмотрено утверждение протокола.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Созидание» необоснованной.

Председатель Комиссии

П.В. Яковлев

Члены Комиссии

Е.А. Рябух

Д.М. Буравлев

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.