

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

АО «ВК Комфорт»

Резолютивная часть решения оглашена «14» ноября 2017

В полном объеме решение изготовлено «17» ноября 2017 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы АО «ВК Комфорт»

В присутствии:

представителя АО «ВК Комфорт» (далее – Заявитель)

представителя Администрации Красносельского 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 АО «ВК Комфорт» (вх. от 03.11.2017 №26202/17), на действия Организатора торгов – Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенными по адресам: Ленинский пр., д.64, корп.1, лит. А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 210717/8469966/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №210717/8469966/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 21.07.2017.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр., д.64, корп.1, лит. А.

Дата окончания приема заявок: 22.07.2017

Дата подведения итогов: 23.08.2017

Жалоба Заявителя содержит указание на следующие нарушения, допущенные Организатором торгов:

1. Нарушен порядок определения победителя конкурса;
2. Не определена периодичность обязательных работ и услуг (указание в конкурсной документации на то, что ряд обязательных работ необходимо выполнять «по мере необходимости»);
3. Определен легкодостижимый перечень дополнительных работ и услуг;

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, ссылаясь на постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

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

Порядок проведения конкурса установлен главой 8 Правил.

Согласно пункту 7 Правил исключительно на организатора торгов могут быть возложены полномочия по установлению перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса (эти полномочия не могут быть возложены на специализированную организацию, которую организатор конкурса вправе привлечь на основе договора для осуществления функций по проведению конкурса).

Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса в обязательном порядке подлежат включению в состав конкурсной документации. Пунктом 41 Правил обязанность устанавливать перечень дополнительных работ и услуг возложена на организатора конкурса.

В соответствии с пунктом 76 Правил 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 жалобе Заявитель указывает, что им было озвучено предложение по стоимости дополнительных работ и услуг в размере 2 226 862 рубля 90 копеек, а победителем (ООО «ЖСС») в размере – 2 207 733,00 рублей, остальные участники конкурса свои предложения не озвучивали.

В рассматриваемом конкурсе, Организатором конкурса был установлен перечень дополнительных работ и услуг на сумму 2 207 733,00 руб.

Согласно протоколу №1 вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе от 18.10.2017 на участие в рассматриваемом конкурсе было подано четыре (4) заявки:

Заявка №1 – ООО «ЖСС»;

Заявка №2 – ООО «Региональная управляющая компания»;

Заявка №3 – ООО «Неаполис»;

Заявка №4 – АО «ВК Комфорт».

Протоколом №2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе от 24.10.2017 все поданные заявки были допущены до участия.

Протоколом №3 оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе от 25.10.2017 был определен победитель конкурса – ООО «ЖСС», как организация, предложившая наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг в замеры – 2 207 733,00 руб.

Пунктом 77 Правил предусмотрено, что 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.

В рассматриваемом случае ООО «ЖСС» предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг, при этом, превысить это предложение (предложить большую стоимость) в данном случае было невозможно, поскольку увеличение стоимости дополнительных работ и услуг означало бы расширения их перечня, который установлен Организатором конкурса в конкурсной документации, что не предусмотрено правилами проведения конкурса, установленными Правилами.

Правилами также определено, что победителем конкурса признается участник первым сделавший предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что

Организатором конкурса правомерно определен победитель конкурса, в связи с чем, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

В жалобе Заявитель указывает, что в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг Организатором конкурса не определена периодичность технических осмотров, обеспечение работы способности конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности помещений МКД для инвалидов и иных маломобильных групп населения, а также не определена периодичность оказания услуг по помывке фасадов, очистки кровли от наледи и уборка снега, очистки кровли от наледи, уборки и вывозу снега, уборки лестничных клеток, вывозу и утилизации ТБО, вывозу ТБО, утилизации (захоронению) ТБО.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил 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, 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;

Конкурсная документация содержит перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений (Приложение №2), в котором содержатся требования к периодичности выполнения обязательных работ и услуг.

В связи с тем, что прогнозирование периодичности выполнения указанных работ, в условиях отсутствия информации (следует принять во внимание специфику видов работ), не представляется возможным и может привести как к недостатку в указанных видах работ, так и к переизбытку и, соответственно, повышенным затратам собственников МКД.

Учитывая законодательно установленное требование о необходимости исполнения обязательств надлежащим образом ([ст. 309](#) Гражданского кодекса Российской Федерации; далее - ГК РФ), а также презумпцию добросовестности участников гражданских правоотношений ([ч. 5 ст. 10](#) ГК РФ) предполагается, что обозначенные услуги исполнитель будет оказывать надлежащим образом.

При этом, Заявитель подал заявку на участие в конкурсе, тем самым согласившись с требованиями, установленными в конкурсной документации Организатором конкурса. Таким образом, довод Заявителя в данной части – не обоснован.

В силу подпункта 4.1 пункта 41 Правил 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.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: пр. Героев, д. 18, Литера А

| | дополнительные работы и услуги* | требования к объемам дополнительной работы и услуги | требования к качеству дополнительной работы и услуги ** | требования к периодичности каждой дополнительной работы и услуги. | расчетная стоимость дополнительной работы и услуги (руб.) |
|-----|---|---|---|---|---|
| 1. | Озеленение МОП и придомовой территории | | | | |
| 1.1 | Установка малых архитектурных форм (диваны, скамейки, вазоны, урны), заготовка и засыпка растительной | | | | |

| | | | | | |
|-----|--|---|---|--|--------------|
| | земли (глубина не менее 25 см) | | | | |
| 1.2 | Установка цветочниц 1200х300х430 мм, крепление цветочных контейнеров на металлические конструкции, заготовка и засыпка растительной земли (глубина не менее 25 см) | | | | 2 207 733,00 |
| 1.3 | Посадка (замена) цветов в цветочницы, вазоны: ПЕТУНИЯ АМПЕЛЬНАЯ в т/г | в объеме не менее см. локальный сметный расчет №1 | качеством не ниже см. локальный сметный расчет №1; выполняется материалами УО, материалы приобретаются за счет средств УО | выполнять ежеквартально не менее ¼ от общего объема дополнительных работ по договору | |
| 1.4 | Полив растений * | | | | |
| | Итого по перечню дополнительных работ и услуг: | | | | 2 207 733,00 |
| | Стоимость дополнительных работ и услуг на 1 м ² общепользуемой площади | | | | 36.97 |

* Ресурсы (э/э, гвс, хвс) используемые при оказании данных услуг работ должны оплачиваться за счет средств УО, без отнесения расходов на ОДН.

**Оказание данных работ и услуг должно осуществляться 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.

В связи с тем, что в соответствии с подпунктом 4.1 пункта 41 Правил перечень дополнительных работ и услуг устанавливается Организатором торгов, то данный довод Заявителя – не обоснован.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинский пр., д.64, корп.1, лит. А, в действиях Организатором конкурса по доводам Заявителя не выявлено.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу АО «ВК Комфорт» необоснованной.