

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют»

18.06.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют»

В присутствии представителя ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» (далее – Заявитель)

В присутствии представителей ГКУ «Жилищное агентство Калининского 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 Заявителя (вх. №12505 от 09.06.2015) на действия Организатора торгов (конкурсной комиссии) – Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 85, корп. 1, литера А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 210415/2801855/02, лот №2, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 210415/2801855/02 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 21.04.2015.

Предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами.

Дата окончания приема заявок: 25.05.2015.

Дата подведения итогов: 01.06.2015

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившееся в нарушение процедуры проведения конкурса и выбора победителя.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

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

Частью 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК Российской Федерации) 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 многоквартирным домом.

Требования в отношении конкурса установлены ЖК Российской Федерации и 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 пункте 75 Правил указано, что 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.

В силу пункта 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 случае если после трехкратного 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.

После этого, в соответствии с пунктом 77 Правил, участник, указанный в пункте 76 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) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 78 Правил).

Заявитель указывает на нарушение процедуры проведения торгов, выразившееся в несоблюдении Организатором торгов пунктов 75-77 Правил, однако доказательств нарушения процедуры не представил.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС запросила у Организатора торгов аудиозапись проведения конкурса. Организатор торгов пояснил, что аудиозапись процедуры не велась. В связи с вышеизложенным, Комиссии Санкт-Петербургского УФАС не представляется возможным сделать вывод о наличии или отсутствии нарушений в процедуре проведения конкурса.

Вместе с тем, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС установила, что Организатором торгов, нарушен пункт 74 Правил, в соответствии с которым Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса.

В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил конкурсная документация должна содержать 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.

Установлено, что конкурсная документация в перечне дополнительных работ и услуг содержит некоторые виды работ, которые входят в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290. Так как перечень дополнительных работ и услуг определяется Организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства, то в данной части жалобы Комиссией Санкт-Петербургского УФАС нарушений не установлено.

Таким образом, Организатором торгов были допущены нарушения организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом, в части неосуществления аудиозаписи конкурса.

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 «А&Е «Управляющая компания «Уют» не обоснованной.
2. Признать в действия ГКУ «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» нарушение пункта 74 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 «Жилкомсервис №3 Калининского района» и Организатором торгов заключен договор управления многоквартирным домом (договор №12/3-15 от 15.06.2015) предписание по жалобе ООО «А&Е «Управляющая компания «Уют» не выдавать.