

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Норма-Дом»

06.10.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Управляющая компания «Норма-Дом»

В присутствии представителей Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов)

В присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» (далее – Заявитель)

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 ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» (вх. от 25.09.2015 №20746) на действия Организатора торгов (конкурсной комиссии) – Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Славянка, Галицкая улица, д.2, корп.1; Санкт-Петербург, поселок Шушары, Славянка, Галицкая улица, д.6, корп.1; Санкт-Петербург, поселок Шушары, Славянка, Галицкая улица, д.6, корп.2 Санкт-Петербург, поселок Шушары, Славянка, Галицкая улица, д.6, корп.3 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 100815/1381162/01, лот №1-4, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №100815/1381162/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 10.08.2015 15:22.

Предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, Конкурсной комиссии в части неверного определения победителя конкурса по лотам 1-4, а также неправомерного допуска к конкурсу ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского

района» и ООО «Жилкомсервис №2 Пушкинского района».

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

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).

На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе Организатором торгов (конкурсной комиссией) принимается решение о допуске к участию в конкурсе участника и признании участника, подавшего заявку на участие в конкурсе, участником конкурса или об отказе в допуске такого участника в конкурсе в порядке и по основаниям, которые предусмотрены пунктом 18 Правил.

В силу [п. 18](#) Правил основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются: непредставление определенных [пунктом 53](#) настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений; несоответствие претендента требованиям, установленным [пунктом 15](#) настоящих Правил; несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным [пунктами 52 - 53](#) настоящих Правил.

Согласно [п. 20](#) Правил отказ в допуске к участию в конкурсе по основаниям, не предусмотренным [пунктом 18](#) Правил, не допускается.

Пп.5 п.15 Правил предусмотрено отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершённый отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период. Данное требование также отражено в п. 5 тома 1 конкурсной документации.

Согласно Протоколу №2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по извещению 100815/1381162/01 от 18.09.2015 к участию в конкурсе допущены четыре конкурсанты:

1. ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района».
2. ООО «Жилкомсервис №2 Пушкинского района».
3. ООО «Управляющая компания «Норма-Дом».
4. ООО «Новая Ижора».

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС установлено, что в составе заявок ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» и ООО «Жилкомсервис №2 Пушкинского района» представлены копии бухгалтерского баланса, в которых отражено, что у претендентов отсутствует кредиторская задолженность за последний завершённый отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента за последний завершённый отчетный период, что соответствует пп. 5 п. 15 Правил и конкурсной документации.

Таким образом, довод Заявителя относительно неправомерного допуска претендентов ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» и ООО «Жилкомсервис №2 Пушкинского района» не находит своего подтверждения.

Согласно пункту 75 Правил 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.

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 (пункт 76 Правил).

Подпункт 5 пункта 41 Правил, устанавливающий требование к указанию в конкурсной документации перечня дополнительных работ и услуг в соответствии с приложением № 3 к Правилам, был исключен постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Исходя из буквального толкования пункта 76 Правил, исключение подпункта 5 пункта 41 Правил свидетельствует о том, что участники должны представлять предложения по стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

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).

Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса устанавливается организатором конкурса исходя из технических и конструктивных особенностей многоквартирного дома (далее – МКД), а также из соблюдения условий для выполнения в полном объеме обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и из практической разумной потребности в выполнении в МКД дополнительных видов работ и услуг сверх обязательных.

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 (пункт 41 Правил).

Том №3 конкурсной документации (Приложение №3) содержит утвержденный Организатором конкурса перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, стоимость которых составляет:

Лот №1: 975 587,11 руб.

Лот №2: 865 838,64 руб.

Лот №3: 565 663,90 руб.

Лот №4: 509 665,08 руб.

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 по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

[Пунктом 82](#) Правил на конкурсную комиссию возложена обязанность по ведению протокола конкурса по форме согласно [приложению № 8](#) к Правилам, предусматривающей отражение в протоколе сведений о последнем предложении наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, сделанном победителем конкурса, и перечня дополнительных работ и услуг, предложенного победителем конкурса.

ЛОТ №1

(Санкт-Петербург, поселок Шушары, Славянка, Галицкая улица, д.2, корп.1)

Согласно Протоколу №3 по извещению 100815/1381162/01 от 18.09.2015 (по лоту №1) победителем конкурса признано ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» предложившее стоимость дополнительных работ и услуг на сумму 975 587,11 руб., предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделано ООО «Управляющая компания «Норма-Дом», предложившее стоимость дополнительных работ и услуг на сумму 975 587,11 руб.

Согласно аудиозаписи конкурса по лоту №1 претендентами были представлены следующие предложения дополнительных работ и услуг «Жилкомсервис №1 Колпинского района» - 1 999 201,20 руб., ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» - 975 587,11 руб., ООО «Новая Ижора» - 1 999 201,20 руб. Организатор торгов предложил ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» озвучить перечень дополнительных работ и услуг. ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» не меняя наименование дополнительных работ и услуг, изменило периодичность и суммы начислений. Конкурсное предложение с расчетом было передано Конкурсной комиссии. Организатор торгов (Конкурсная комиссия) пояснил, что участники не могут увеличивать периодичность работ, при перерасчете представленного перечня дополнительных работ и услуг ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» сумма дополнительных работ и услуг снижается до суммы, указанной в конкурсной документации и было предложено данному претенденту озвучить уточненный расчет на сумму 975 587,11 руб.

Организатор торгов в соответствии с Правилами не наделен полномочиями по изменению конкурсного предложения дополнительного перечня работ и услуг

претендента. В рассматриваемом случае ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг - 975 587,11 руб. Превысить это предложение (предложить большую стоимость) в данном случае было невозможно, поскольку увеличение стоимости дополнительных работ и услуг означало бы расширение их перечня, который установлен Организатором торгов в конкурсной документации, что не предусмотрено Правилами проведения конкурса,

«Жилкомсервис №1 Колпинского района» предложило стоимость дополнительных работ и услуг – 1 999 201,20 руб. Предложение по большей стоимости ограниченного конкурсной документации перечня услуг при наличии другого предложения по такому же перечню услуг, меньшей стоимости, по смыслу статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации не может быть признано лучшим конкурсным предложением.

ЛОТ №2

(Галицкая улица, д.6, корп.1; Санкт-Петербург, поселок Шушары, Славянка)

Согласно Протоколу №3 по извещению 100815/1381162/01 от 18.09.2015 (по лоту №2) победителем конкурса признано ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» предложившее стоимость дополнительных работ и услуг на сумму 865 838,64 руб., предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделано ООО «Управляющая компания «Норма-Дом», предложившее стоимость дополнительных работ и услуг на сумму 865 838,64 руб.

Согласно аудиозаписи конкурса по лоту №2 претендентами были представлены следующие предложения дополнительных работ и услуг «Жилкомсервис №1 Колпинского района» - 1 740 552,96 руб., ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» - 865 838,64 руб. ООО «Новая Ижора» - 1 740 552,96 руб. Организатор торгов (Конкурсная комиссия) пояснил, что участники не могут увеличивать периодичность работ и при перерасчете представленного предложения ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» сумма дополнительных работ и услуг снижается до суммы, указанной в конкурсной документации. Организатор торгов предложил данному претенденту представить расчет на сумму 865 838,64 руб.

Организатор торгов в соответствии с Правилами не наделен полномочиями по изменению конкурсного предложения дополнительного перечня работ и услуг претендента. В рассматриваемом случае ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг - 865 838,64 руб. Превысить это предложение (предложить большую стоимость) в данном случае было невозможно, поскольку увеличение стоимости дополнительных работ и услуг означало бы расширение их перечня, который установлен организатором конкурса в конкурсной документации, что не предусмотрено Правилами проведения конкурса.

«Жилкомсервис №1 Колпинского района» предложило стоимость дополнительных работ и услуг - 1 740 552,96 руб. Предложение по большей стоимости

ограниченного конкурсной документации перечня услуг при наличии другого предложения по такому же перечню услуг, меньшей стоимости, по смыслу статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации не может быть признано лучшим конкурсным предложением.

ЛОТ №3

(Галицкая улица, д.6, корп.2; Санкт-Петербург, поселок Шушары, Славянка)

Согласно Протоколу №3 по извещению 100815/1381162/01 от 18.09.2015 (по лоту №3) победителем конкурса признано ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» предложившее стоимость дополнительных работ и услуг на сумму 565 663,90 руб., предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделано ООО «Управляющая компания «Норма-Дом», предложившее стоимость дополнительных работ и услуг на сумму 565 663,90 руб.

Согласно аудиозаписи конкурса по лоту №3 претендентами были представлены следующие предложения дополнительных работ и услуг «Жилкомсервис №1 Колпинского района» - 1 178 196,52 руб., ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» - 565 663,90 руб., ООО «Новая Ижора» - 1 178 196,52 руб. Организатор торгов уточнил у ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» это перечень дополнительных работ и услуг или сумма лота. Представитель ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» пояснил, что это сумма дополнительных работ и услуг. Организатор торгов пояснил, что данный вопрос обсуждался дважды, и после этого представитель ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» назвал сумму 565 663,90 руб.

Организатор торгов в соответствии с Правилами не наделен полномочиями по изменению конкурсного предложения дополнительного перечня работ и услуг претендента. В рассматриваемом случае ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг - 565 663,90 руб. Превысить это предложение (предложить большую стоимость) в данном случае было невозможно, поскольку увеличение стоимости дополнительных работ и услуг означало бы расширение их перечня, который установлен организатором конкурса в конкурсной документации, что не предусмотрено Правилами проведения конкурса.

«Жилкомсервис №1 Колпинского района» предложило стоимость дополнительных работ и услуг - 1 178 196,52 руб. Предложение по большей стоимости ограниченного конкурсной документации перечня услуг при наличии другого предложения по такому же перечню услуг, меньшей стоимости, по смыслу статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации не может быть признано лучшим конкурсным предложением.

ЛОТ №4

(Санкт-Петербург, поселок Шушары, Славянка, Галицкая улица, д.3, корп.3)

Согласно Протоколу №3 по извещению 100815/1381162/01 от 18.09.2015 (по лоту №4) победителем конкурса признано ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» предложившее стоимость дополнительных работ и услуг на сумму 509 665,08 руб., предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделано ООО «Управляющая компания «Норма-Дом», предложившее стоимость дополнительных работ и услуг на сумму 509 665,08.

Согласно аудиозаписи конкурса по лоту №4 претендентами были представлены следующие предложения дополнительных работ и услуг «Жилкомсервис №1 Колпинского района» - 509 665,08 руб., ООО «Управляющая компания «Норма-Дом» - 509 665,08 руб., ООО «Новая Ижора» - 1 045 159,86 руб.

В рассматриваемом случае ООО «Жилкомсервис №1 Колпинского района» предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг - 509 665,08 руб. Превысить это предложение (предложить большую стоимость) в данном случае было невозможно, поскольку увеличение стоимости дополнительных работ и услуг означало бы расширение их перечня, который установлен организатором конкурса в конкурсной документации, что не предусмотрено правилами проведения конкурса, установленными Правилами.

Исходя из вышеизложенного, Организатором торгов допущены нарушения при организации и проведении конкурса по лотам №1-3 в части неверного выбора победителя торгов.

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 «Управляющая компания «Норма-Дом» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Администрации Приморского района Санкт-Петербурга нарушение пунктов 78 и 82 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей».
3. Выдать организатору торгов Предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга **в срок до 02 ноября 2015 года:**

1. Отменить Протоколы №3 по извещению 100815/1381162/01 от 18.09.2015 **по лотам № 1, 2, 3.**
2. Повторно провести процедуру конкурса с учетом выявленных нарушений.
3. Уведомить участников о проведении **повторной процедуры конкурса по лотам №1, 2, 3** при этом срок с даты уведомления до даты конкурса должен составлять не менее 10 дней. В указанном уведомлении отразить информацию: о дате, времени и месте проведения конкурса и иную необходимую для надлежащего проведения торгов информацию.
4. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.