

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК Евротракт»

12.08.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия), по рассмотрению жалобы ООО «УК Евротракт»

В присутствии:

Представителей ООО «УК Евротракт» (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 Заявителя (вх. от 03.08.2015 №16675), на действия Организатора торгов – Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт – Петербург, Петергофское шоссе, д.78, корп.18. (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №150615/2825614/01, лот №1, далее - конкурс) документы и сведения по конкурсу, представленные Организатором торгов,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №150615/2825614/01 о проведении конкурса опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 15.06.2015.

Предметом настоящего конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: Санкт – Петербург, Петергофское шоссе, д.78, корп.18.

Заявитель обжалует решение Организатора торгов (Конкурсной комиссии) в части нарушения процедуры торгов по выбору победителя.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что конкурс проводился в полном соответствии с требованиями Правил.

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений

сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Частью 13 ст. 161 ЖК России 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 многоквартирными домами.

Требования в отношении конкурса установлены 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 силу ч. 4 ст. 10 ГК России, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Согласно п. 4 Правил Конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
- 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

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).

[Пунктом 41](#) названных Правил обязанность устанавливать перечень дополнительных работ и услуг возложена на Организатора конкурса.

В соответствии с [пунктом 76](#) Правил участники конкурса представляют свои предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

Том №2 конкурсной документации содержит утвержденный Организатором конкурса перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, стоимость которых составляет 128 833,00 (сто двадцать восемь тысяч восемьсот тридцать три) 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.

Согласно Протоколу № 2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №150615/2825614/01 от 28.07.2015 к конкурсу допущены все участники: ООО «УК «Евротракт» и ООО «А&Е «УК «УЮТ».

Согласно Протоколу №3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №150615/2825614/01 от 29.07.2015 победителем конкурса признано ООО «А&Е «УК «УЮТ», предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг сделано ООО «УК «Евротракт».

В рассматриваемом случае ООО «А&Е «УК «УЮТ» предложило наибольшую стоимость дополнительных работ и услуг - 128 833,00 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.

ООО «УК «Евротракт» предложило стоимость дополнительных работ и услуг - 128 835,00 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. Исходя из подпункта 2 пункта 83 Правил 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.

Таким образом, в рассматриваемом случае, довод Заявителя о неправомерных действиях конкурсной комиссии при определении победителя торгов не нашел своего подтверждения.

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 ООО «УК «Евротракт» необоснованной.