

Администрация МО  
«Бугровское сельское поселение»  
Всеволожского муниципального района  
Ленинградской области

ул. Шоссейная, д. 12, пос. Бугры  
Всеволожский район ЛО, 188660  
admbp@mail.ru

АО «ВК Комфорт»

ул. Новорязанская, д.18, стр. 21, ком.14,  
Москва, 107078  
office@vkcomfort.ru

## РЕШЕНИЕ

по жалобе АО «ВК Комфорт»

г. Санкт-

Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 12.07.2019

Решение изготовлено в полном объеме: 17.07.2019

Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 09.07.2019 № 154, в составе:

<...>

в присутствии представителя ответчика - Администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области <...> (доверенность от 14.05.2019 № 14-05/д-А),

в присутствии представителя заявителя Акционерного общества «ВК Комфорт» <...> (доверенность № б/н от 24.04.2019)

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Акционерного общества «ВК Комфорт» (ул. Новорязанская, д.18, стр. 21, комн.14, Москва, 107078) на действия Организатора торгов - Администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (ул. Шоссейная, д. 12, пос. Бугры Всеволожский район ЛО, 188660),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Акционерного общества «ВК Комфорт» (далее – АО «ВК Комфорт», Заявитель) (вх. № 5835 от 05.07.2019) на действия Организатора торгов – Администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация МО «Бугровское сельское поселение», Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Бугры, бульвар Воронцовский, дом 11, корпус 5, корпус 6 (извещение от 14.06.2019 № 140619/3103672/01 Лот 1)

Заявитель считает, что Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» в конкурсной документации установлена, чрезмерно высокая стоимость обеспечения заявки.

В соответствии с пунктом 5 Извещения Конкурса, утвержден перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, где указан размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектом Конкурса, который составляет 29,88 руб./мес. на 1 кв. м. общей площади жилого помещения.

В соответствии с характеристиками многоквартирных домов, указанными в пунктах 3, 5 Извещения Конкурса общая площадь жилых и нежилых помещений составляет по указанному адресу составляет: корпус 5 – 18475,3 кв. м., корпус 6 – 31004, 7 кв.м., итого: 49 480 кв. м.

Таким образом, сумма обеспечения заявки на участие в Конкурсе будет составлять:  $29,88 * 49480,0 * 0,05 = 73\,923,12$ .

По мнению Заявителя, правильность вышеуказанной формы расчета обеспечения заявки на участие в Конкурсе также подтверждается: Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А 40-50349/12-21-479, вступившим в законную силу, где суд указал следующее «Соответственно, из имеющихся показателей можно высчитать размер обеспечения заявки на участи в конкурсе, который составляет 25 463, 92 (двадцать пять тысяч четыреста шестьдесят три рубля девяносто две копейки (рассчитывается по формуле, приведенной в пункте 14 Правил проведения конкурса: 30, 67 руб./кв.м в месяц (размер платы за содержание и ремонт жилья) \*5%\*16 605, 1 кв. м. (общая площадь жилых и нежилых помещений в доме) = 25 463 руб. 92 коп.)»

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.07.2013 по делу № А41-6705/2012: « В соответствии с пунктом 14 Правил проведения конкурса размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Согласно пункта 5 Извещения о проведении конкурса максимальный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный Организатором конкурса составляет 509 278, 42 руб. в месяц, определяемой как произведение цены на содержание и ремонт жилого помещения в сумме 30,67 руб./кв. м., установленной на 2011 год Постановлением Администрации № 629 – ПГ от 09.12.2010 на общую площадь квартир дома, являющегося объектом конкурса в размере 16 605, 1 кв. м.

Также Решением №78/22114/19 от 02.07.2019 и Предписанием №78/22115/19 от 02.07.2019 Санкт-Петербургского УФАС России, принятым по жалобе Заявителя, также поддержана вышеуказанная позиция Заявителя.

Между тем, Организатором торгов, в пункте 12 Извещения Конкурса, установлена сумма обеспечения заявки на участие в Конкурсе в размере

887 077, 44 руб.

Данные действия Организатора торгов являются неправомерными и ограничивают доступ к участию в Конкурсе потенциальным претендентам, в связи с установлением чрезмерно высокой стоимости обеспечения заявки на участие в Конкурсе. АО «ВК Комфорт» просит провести проверку порядка проведения указанного конкурса, выдать Организатору торгов предписание с требованием внести изменения в Конкурсную документацию, с учетом решения Комиссии Московского УФАС России.

Уведомлением от 09.07.2019 № 03/01-376 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба АО «ВК Комфорт».

Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» 12.07.2019 представлены пояснения по жалобе, в которых Организатор торгов полагает, что доводы АО «ВК Комфорт» не основаны на действующем законодательстве и подлежат отклонению по следующим основаниям.

Согласно прилагаемой Конкурсной документации в техническом задании размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади в месяц составляет 29,88 рублей, в год 358, 56.

В соответствии с пунктом 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила) «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 14 Правил размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Исходя из содержания пункта 2 и пункта 14 Правил следует, что

законодатель не устанавливает период расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В связи с этим Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» применен период – один год для расчета обеспечения заявки в Конкурсе. Ссылки Заявителя жалобы на Постановление суда и Решение Санкт-Петербургского УФАС считают не состоятельными.

В связи с изложенным, Администрация МО «Бугровское сельское поселение» просит признать жалобу АО «ВК Комфорт» необоснованной.

На заседании Комиссии представитель Заявителя поддержал позицию, изложенную в пояснениях по жалобе.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Заслушав, пояснения представителя Администрации МО «Бугровское сельское поселение», а также пояснения заявителя, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

14 июня 2019 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в соответствии с постановлением Администрации МО «Бугровское сельское поселение» от 14.06.2019 № 198 опубликовано извещение № 140619/3103672/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Бугры, бульвар Воронцовский, дом 11, корпус 5, корпус 6, и конкурсная документация.

Дата и время проведения конкурса 25.07.2019 в 11:00 МСК

Дата начала подачи заявок: 14.06.2019

Дата и время окончания подачи заявок: 16.07.2019г. 11:00 МСК.

Дата подведения итогов: 25.07.2019

Предметом конкурса является право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Бугры, бульвар Воронцовский, дом 11, корпус 5, корпус 6.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами установлен Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Пунктом 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации установлено, что конкурсная документация утверждается организатором конкурса и включает в себя требования к участникам конкурса, установленные пунктом 15 настоящих Правил, а так же, форму заявки на участие в конкурсе согласно приложению № 4 и инструкцию по ее заполнению.

В соответствии с пунктом 52 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящим Правилам.

Перечень документов, включенных в состав заявки, определен пунктом 53 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, а также пунктом 14 Раздела 2 конкурсной документации, утвержденной 05 сентября 2018 года.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 15 Правил, при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам: внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

В соответствии с пунктом 14 Правил, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Из указанного выше пункта следует, что для определения размера обеспечения заявки необходимо высчитать 5 % (пять процентов) от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и умножить получившееся число на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в рублях с одного квадратного метра площади помещения в месяц, что обусловлено требованием статьи 156 ЖК РФ об обязательности установления размера платы в равном размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В Техническом задании Конкурсной документации Организатором торгов установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который равен 29,88 руб. за 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц), размер платы за содержание и ремонт 1 кв. м. общей площади 358,56 (рублей в год).

Расчет размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе Организатором торгов был произведен с нарушением требования пункта 14 Правил, а именно Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» был применен, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в год (358, 56 рублей) умножался на 5 % , а затем умножался на общую площадь жилых и нежилых помещений в домах являющихся объектами Конкурса (49 480) , что не предусмотрено требованием Правил.

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» нарушена процедура определения размера обеспечения заявки.

В соответствии с пунктом 71 Правил, договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса.

Согласно извещению о проведении открытого конкурса пункту 5 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен 29,88 руб., как и в техническом задании. В представленном проекте договора управления многоквартирными домами согласно, подпункту 4.3 раздела 4 размер платы за содержание, и ремонт жилого помещения составляет 33,21 руб. Данное снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения было произведено на основании пункта 77 Правил, поскольку открытый конкурс от 20.05.2019 признан несостоявшимся.

Согласно пункту 77 Правил конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в

извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Данное несоответствие может ввести в заблуждение претендентов на участие в Конкурсе, а также нарушает установленные, Правила, поскольку Правила последовательно и императивно определяют процедуру проведения Конкурса в целях создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно – правовой формы и индивидуальных предпринимателей добросовестной конкуренции, эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем обеспечения доступности информации о проведении конкурса и открытости его проведения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с пунктом 4 информационной карты Конкурсной документации, срок действия договора управления многоквартирными домами и срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет 3 года, что не соответствует указанному в подпункте 7.1 раздела 7 проекта договора управления многоквартирными домами, где срок действия договора составляет 2 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.



Также, Организатором конкурса допущена техническая ошибка в Конкурсной документации, в указании общей площади жилых помещений корпус 5 -18475,3 кв. м., корпус 6 – 31004,7 кв. м. тогда как в характеристике объекта конкурса и перечне коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, общая площадь жилых помещений корпуса 5 составляет 31004,7, корпуса 6 составляет 18475,3. Что согласно подпункту 1 пункта 18, Правил может являться недостоверными сведениями.

Таким образом, действия Организатора торгов – Администрации МО «Бугровское сельское поселение» в части нарушения процедуры определения размера обеспечения заявки при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Бугры, бульвар Воронцовский, дом 11, корпус 5, корпус 6, не правомерны, и не соответствуют требованиям, установленным Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации и конкурсной документации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Акционерного общества «ВК Комфорт» на действия Администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры, бульвар Воронцовский, дом 11 корпус 5, корпус 6, **обоснованной.**

2. Администрации МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области выдать предписание о внесении изменений в Конкурсную документацию в соответствии с решением антимонопольного органа.

