

Общество с ограниченной ответственностью

«ЛАВР»

(ООО «ЛАВР»)

295034, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Киевская, д. 77/4,
офис 306

ОГРН 1199112012934

ИНН/КПП 9102257611/910201001

30.12.2021 № 387
На № _____ от _____

Руководителю Управления Федеральной
антимонопольной службы по Оренбург-
ской области

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАВР»,
295034, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 77/4, ОФИС 306,
тел.: +7-961-909-06-64,
факс – отсутствует,
адрес фактического местоположения:
460000, г. Оренбург, ул. Орджоникидзе,
д.10 / пер. Сакмарский, д.2
Адрес электронной почты:
geu2019@mail.ru

Организатор конкурса:

(организатор торгов):

Управление жилищно-коммунального
хозяйства администрации города Орен-
бурга,

адрес: 460035, Оренбургская область,
г.Оренбург, ул. Пролетарская, д.216,
тел/факс: 8(3532)30-43-00, 8(3532)30-43-
52,

E-mail: ugkh@admin.orenburg.ru

Обжалуемый конкурс: открытый конкурс по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.18/1.

ЖАЛОБА

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга (далее по тексту – Организатор конкурса) принято решение организовать и провести конкурс по отбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.18/1.

Информация о конкурсе была размещена на сайте www.torgi.gov 24.11.2021 – извещение №241121/3324284/01 (открытый конкурс), лот №1.

Решением конкурсной комиссии, отраженном в Протоколе №2 от 27.12.2021 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по извещению №241121/3324284/01 (далее по тексту – Протокол №2) к участию в конкурсе допущены претенденты:

1) ООО «ЛАВР» ИНН 9102257611, 295034, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д. 77/4, офис 306. Почтовый адрес: 460014, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Орджоникидзе, д. 10;

2) ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» ИНН 5612077961, 460005, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Планерная, д. 9.

30.12.2021

13111

Согласно Протоколу №3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №241121/3324284/01 от 28.12.2021 (далее по тексту – Протокол №3), комиссия приняла решение признать победителем конкурса ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская».

С указанными решениями ООО «ЛАВР» не согласно, так как полагает, что ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» было необоснованно допущено к участию в конкурсе, исходя из чего именно с ООО «ЛАВР» надлежит заключить договор управления многоквартирными домами, как с единственным допущенным участником конкурса. Кроме того, при оценке и сопоставлении заявок на участие в открытом конкурсе Организатором конкурса были допущены нарушения законодательства, повлекшие неверное проведение процедуры конкурса и определение его победителя.

Порядок проведения конкурса по отбору управляющей компании по управлению многоквартирными жилыми домами в случаях, предусмотренных ч.4 и ч.13 ст.161 ЖК РФ, определен в Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", утвердившем Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее по тексту – Правила).

На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным пунктом 18 Правил (пункт 70 Правил).

Согласно абз. 7 п.15 Правил при проведении конкурса устанавливаются отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

Согласно Протокола №1 вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению №181121/3324284/01 от 20.12.2021 в составе заявки ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» представило Справку об отсутствии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями от 17.12.2021 № 03-08/34 (оригинал) – на 1 л. При этом акты сверки либо решения суда, вступившие в законную силу, подтверждающие отсутствие задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за 2 и более расчетных периода, в составе заявки ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» отсутствуют.

Таким образом, при осуществлении проверки соответствия заявки ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» на соответствие требованиям абз. 1-8 п.15 Правил у конкурсной комиссии отсутствовали акты сверки либо решения суда, вступившие в законную силу, в связи с чем, отсутствовали основания для признания претендента ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» соответствующим абзацу 7 пункта 15 Правил. По признаку непредставления актов сверки или судебных решений, подтверждающих отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» не подлежало допуску к участию в конкурсе по основаниям подп.2 п.18 Правил.

Указанный довод подтверждаются практикой Федеральной антимонопольной службы РФ (решение УФАС по Оренбургской области по делу № 056/10/18.1-1190/2021 от 18.11.2021).

Справка об отсутствии задолженности, содержащаяся в заявке ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» не предусмотрена Правилами и не может подменять собой установленные Правилами документы. Кроме того, данная справка исходит не от самих ресурсоснабжающих организаций, а от претендента – ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская», что не позволяет достоверно убедиться в отсутствии у него задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за 2 и более расчетных периода.

В нарушение принципа создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей, а также принципа добросовестной конкуренции, Организатор конкурса не усмотрел со стороны ООО

«Управляющая компания «Южно-Уральская» нарушения абз. 7 п.15 Правил, несмотря на отсутствие в составе заявки ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» требуемых Правилами актов сверки либо решений судов, вступивших в законную силу, подтверждающих отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода.

Согласно п.71 Правил, в случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом 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.

При надлежащем соблюдении Организатором конкурса требований Правил, ООО «ЛАВР» должно было быть признано единственным участником данного конкурса, в связи с чем в силу пункта 71 Правил договор управления многоквартирным домом следовало заключить именно с ООО «ЛАВР».

Таким образом, организатор конкурса - Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга, должен был направить один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирными домами ООО «ЛАВР», как единственному допущенному участнику конкурса, однако в силу принятых незаконных решений (Протокол №2, Протокол №3) требования п.71 Правил не выполнил.

Кроме указанных выше нарушений, организатор конкурса допустил существенные нарушения порядка проведения конкурса, выразившиеся в неправильном подведении результатов конкурса и определении победителя.

Согласно п.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.

Согласно п.76. Правил участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

Согласно п.77 Правил при проведении 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 проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Организатор конкурса объявил плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере 23,05 руб. и поэтапное снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере 0,02 руб. Указанное подтверждается аудиозаписью конкурса.

Таким образом, организатором конкурса допущено применение математического округления до сотых долей при определении размера шага снижения. Однако действующим законодательством не предусмотрено применение математического округления: ни в ЖК РФ, ни в Правилах не указано на возможность осуществления организатором конкурса корректировки стоимости шага снижения, округления величин, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения. Напротив, из пункта 76 Правил следует, что шаг снижения должен быть равен 0,1 процента (не 0,99% или 0,11%, или 0,10001 % и т.п.) платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса.

Исходя из буквального толкования абз. 1 п. 76 Правил, пошаговое снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не должно превышать или быть меньшим, чем 0,1 процента от платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, и, соответственно, должен был составлять 0,02305 руб., а не 0,2 руб., как установил организатор конкурса.

Установив шаг снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,02 руб., то есть на сумму, меньшую, чем установленный Правилами шаг в 0,1 процента, Организатор конкурса нарушил требование абз. 1 п. 76 Правил.

Тем не менее, исходя из озвученных организатором конкурса размеров, следуя установленной организатором конкурса процедуре, ООО «ЛАВР» снизило размер платы на сотом шаге снижения до размера 21,05 руб. Однако, на сто первом шаге снижения ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» предложило 21,03 руб. и было признано Организатором конкурса победителем конкурса.

Исходя из Правил и законов математики, при шаге снижения равным 0,1 % сто первый шаг снижения неминуемо должен приводить к снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.

Таким образом, если сто первый шаг снижения находится в пределах 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то шаг снижения не был равен 0,1 % от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, что означает нарушение установленной Правилами процедуры проведения конкурса и определения его победителя.

Кроме того, необходимо учитывать, что Правила не предусматривают снижение размера платы в конкретной денежной сумме, а устанавливают шаг снижения в процентном отношении от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в валюте лота.

Исходя из указанных нарушений процедуры проведения конкурса, данный конкурс не может быть признан проведенным согласно Правилам и ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» не может быть признано победителем конкурса.

В связи с вышеизложенным решения организатора конкурса – Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга о допуске к участию в конкурсе ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» (Протокол №2), и о признании победителем конкурса ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» (Протокол №3) незаконны, так как нарушают требования, установленные Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации, а также антимонопольное законодательство.

На основании вышеизложенного,

ПРОСИМ:

1. Принять настоящую жалобу к рассмотрению, истребовать у Организатора конкурса заявки участников, протоколы заседаний комиссии и аудиозапись оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №241121/3324284/01.

2. Проверить действия конкурсной комиссии при проведении конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.18/1 на предмет соответствия требованиям Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75) и нормам действующего антимонопольного законодательства Российской Федерации.

3. Признать решение конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга о допуске ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» к участию в конкурсе незаконным и нарушающим нормы действующего законодательства Российской Федерации.

4. Признать решение конкурсной комиссии Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга о признании ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская»

победителем конкурса незаконным и нарушающим нормы действующего законодательства Российской Федерации.

5. Вынести предписание организатору конкурса - Управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга, которым обязать его:

- повторно рассмотреть заявки на участие в конкурсе и признать претендента ООО «Управляющая компания «Южно-Уральская» не соответствующим Правилам проведения конкурса и Конкурсной документации конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.18/1;

- передать единственному участнику конкурса – ООО «ЛАВР» проект договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул.Авиационная, д.18/1.

Приложение:

1. Копия Протокола №1 вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению №241121/3324284/01.
2. Копия Протокола №2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по извещению №241121/3324284/01.
3. Копия Протокола №3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №241121/3324284/01.
4. Копия решения УФАС по Оренбургской области по делу № 056/10/18.1-1190/2021 от 18.11.2021.

Генеральный директор ООО «ЛАВР»

