

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Управляющая Компания Управдом – Сервис №1»

Санкт-

Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 19.05.2017

Решение изготовлено в полном объеме: 23.05.2017

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 11.05.2017 № 143, в составе: <ФИО>

в присутствии представителей: ООО «Управляющая компания Управдом–Сервис №1» <ФИО> (доверенность от ... № ...);

Администрации МО Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области <ФИО> (доверенность от ... № ...), <ФИО> (доверенность от ... № ...);

ООО «Управляющая компания «Альтернатива-Плюс» <ФИО> (генеральный директор),

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Управдом – Сервис №1» (ул. Седова, д. 76, лит. А, пом. 10-Н, Санкт-Петербург, 192171) на действия Организатора торгов - Администрации муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области (ул. Молодцова, д.7, корп. 2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Управдом-Сервис № 1» (далее – Заявитель, ООО «УК Управдом-Сервис № 1») (вх. № 3772 от 05.05.2017г.) на действия Администрации муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор конкурса, Администрация МО Сертолово) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Молодцова, д. 2, корп. 2 (извещение о проведении торгов от 08.02.2017 № 080217/17463690/01).

В жалобе Заявителя указано, что Организатором конкурса был нарушен порядок проведения открытого конкурса, установленный Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года №75 (далее – Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации), что выразилось в следующем.

При проведении конкурса ООО «УК Управдом-Сервис № 1» первыми озвучили максимально возможную сумму дополнительных работ и услуг в размере 2 210 948,67 рублей, что соответствует стоимости дополнительных работ и услуг, указанных в конкурсной документации. Вторым участником – Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альтернатива-Плюс» (далее – ООО «УК «Альтернатива-Плюс») предложена стоимость дополнительных работ и услуг в размере 2 212 587,00 рублей, что превышает стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в конкурсной документации. Также ООО «УК «Альтернатива-Плюс» нарушен перечень и периодичность работ, установленных организатором конкурса. Признав победителем ООО «УК «Альтернатива-Плюс» организатор конкурса, по мнению Заявителя, нарушил пункты 41 и 76 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Заявитель просит отменить протокол конкурса № 3, признать победителем ООО «УК Управдом-Сервис № 1».

Уведомлением от 11.05.2017 № 04/333 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «УК Управдом – Сервис № 1», рассмотрение жалобы назначено на 19.05.2017 в 10-30 час.

Организатором конкурса представлены возражения на жалобу Заявителя от 18.05.2017 № 08-18/990, в которых считает доводы Заявителя необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

ООО «УК «Альтернатива-Плюс» также представлены возражения на жалобу ООО «УК Управдом – Сервис № 1» от 17.05.2017 № 75, в которых выражают несогласие с доводами жалобы. Считают, что Правилами проведения конкурса по отбору управляющей организации не установлены ограничения по величине и периодичности дополнительных работ и услуг, а также по изменению цены дополнительных работ и услуг, которые могут быть представлены участниками конкурса.

В ходе рассмотрения жалобы по существу представители Заявителя, Организатора конкурса и победителя торгов поддержали доводы, изложенные в жалобе и возражениях.

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 представителей ООО «УК Управдом-Сервис № 1», Администрации МО Сертолово и ООО «УК «Альтернатива-Плюс», проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно положениям части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с постановлением Администрации МО Сертолово от 08.02.2017 № 46 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сервтолово-1, ул. Молодцова, д. 2, корп. 2» органом местного самоуправления на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения

информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru 08 февраля 2017 года опубликовано извещение и конкурсная документация (извещение о проведении торгов № 080217/17463690/01). В дальнейшем Организатором конкурса 20 февраля 2017 года на официальном сайте торгов размещены изменения в конкурсную документацию в соответствии с постановлением Администрации МО Сертолово от 20.02.2017 № 62.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 13.03.2017г., 15:00 мск.

Дата время проведения аукциона: 22.03.2017г., 11:00 мск.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Молодцова, д. 2, корп. 2.

В связи с исполнением предписания Ленинградского УФАС России от 07.04.2017 № П/04/12, выданным по результатам рассмотрения жалобы ООО «УК Управдом-Сервис № 1», Организатором торгов отменен Протокол № 2 рассмотрения заявок от 17.03.2017г. и Протокол № 3 конкурса по отбору управляющей организации от 22.03.2017г.

Конкурсной комиссией, созданной и осуществляющей деятельность в соответствии постановлением Администрации МО Сертолово от 16.02.2016 № 53 (с изм.), 28 апреля 2017 года проведена повторная процедура рассмотрения заявок. Согласно Протоколу № 2 рассмотрения заявок от 28.04.2017г. участниками конкурса признаны: ООО «УК Управдом-Сервис № 1» и ООО «УК «Альтернатива-Плюс».

03 мая 2017 года конкурсной комиссией Администрации МО Сертолово проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Молодцова, д. 2, корп. 2. Победителем признано ООО «УК «Альтернатива-Плюс» (Протокол конкурса № 3 от 03.05.2017 размещен Организатором конкурса на сайте торгов www.torgi.gov.ru).

Согласно пункту 74 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

В соответствии с пунктом 76 Правил проведения конкурса по отбору

управляющей организации 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.

Согласно пункту 77 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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.

Перечень дополнительных работ и услуг 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 13.08.2006 № 491 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 (подпункт 4(1) пункта 41 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации).

В соответствии с пунктом 80 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость

определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

В случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 75 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса на один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса (пункт 81 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации).

Исходя из смысла указанных выше норм права победителем конкурса становится претендент, предложивший максимум дополнительных работ и услуг за плату, установленную в извещении проведения конкурса и в конкурсной документации.

Анализ положений, содержащихся в пункте 2 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, позволяет сделать вывод о том, что принципом отбора является определение победителя из числа участников, предложивших лучшие условия, а именно наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме за плату, размер которой указан организатором в извещении проведения конкурса и в конкурсной документации.

По смыслу подпункта 2 пункта 83 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации 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.

Как установлено антимонопольным органом, ООО «УК «Альтернатива-Плюс» предложена стоимость дополнительных работ и услуг в размере 2 212 587,00 рублей, что превышает стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в конкурсной документации. При этом, в перечне дополнительных работ и услуг изменено количество услуг «Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках», добавлен еще один осмотр, в связи с чем стоимость данной услуги увеличена на 546,16 рублей в год.

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 предложило лучшие условия.

Применив указанные выше нормы права, всесторонне и объективно оценив представленные в материалы рассмотрения жалобы доказательства, Ленинградское УФАС приходит к выводу о том, что признание ООО «УК «Альтернатива-Плюс» победителем торгов, допущено Организатором конкурса неправомерно.

Требование Заявителя о признании его победителем спорного конкурса необоснованно, поскольку нарушение процедуры проведения торгов, допущенное их организатором, не влечет за собой признание победителем конкурса ООО «УК Управдом – Сервис №1». Организатору конкурса необходимо провести повторный конкурс в соответствии с положениями закона и по итогам проведенного конкурса определить победителя.

По результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 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 «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Управдом – Сервис №1» на действия Администрации муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Молодцова, д. 2, корп. 2 (извещение о проведении торгов №080217/17463690/01) **обоснованной**.

2. Выдать Организатору торгов – Администрации муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения и организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Молодцова, д. 2, корп. 2.

Председатель Комиссии: <ФИО>

Члены Комиссии: <ФИО>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

ПРЕДПИСАНИЕ

23 мая

2017г.

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 11.05.2017 № 143, в составе: <ФИО>

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Управдом – Сервис №1» (ул. Седова, д. 76, лит. А, пом. 10-Н, Санкт-Петербург, 192171) на действия Организатора торгов - Администрации муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области (ул. Молодцова, д.7, корп. 2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650), при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Молодцова, д. 2, корп. 2 (извещение о проведении торгов от 08.02.2017 № 080217/17463690/01), на основании Решения Комиссии Ленинградского УФАС России от 23.05.2017 № Р/04/50,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области **в срок до 23 июня 2017 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения и организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Молодцова, д. 2, корп. 2. (извещение о проведении торгов № 080217/17463690/01), для чего осуществить следующие действия:

- отменить Протокол № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 03 мая 2017 года;

- провести конкурс в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган **не позднее пяти дней** с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Председатель Комиссии:

<ФИО>

Члены Комиссии:

<ФИО>

Предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.