

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО А&Е «УК «Уют»

Резолютивная часть решения оглашена «30» июля 2018

В полном объеме решение изготовлено «02» августа 2018 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО А&Е «УК «Уют» в составе:

Мушкетова Е.М. – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Ирицяна А.В. – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

Громовой А.И. – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителя Администрации Московского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия) (доверенность);

В присутствии представителя ООО А&Е «УК «Уют» (далее – Заявитель) (доверенность);

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 А&Е «УК «Уют» (вх. от 10.07.2018 № 17659/18) на действия Организатора торгов – Администрацию Московского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Среднерогатская ул., д.11, строение 1, литера А (1 и 2 этапы строительства) (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № **100518/3468631/01**, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 100518/3468631/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 10.05.2018.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенный по адресу: Среднерогатская ул., д.11, строение 1.

Дата и время публикации извещения: 10.05.2018 18:20

Дата и время окончания подачи заявок: 13.06.2018 15:00

Дата подведения итогов: 14.06.2018

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившееся в нарушении порядка организации и проведения конкурсной процедуры.

Организатор торгов против довода жалобы Заявителя возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, ссылаясь на постановление 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 ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения конкурса установлен главой 8 Правил.

В соответствии с пунктами 75 и 76 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.

Пунктом 77 Правил установлено, что указанный в [пункте 76](#) настоящих Правил 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. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

Согласно пункту 78 Правил в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Согласно Протоколу №2 от 13.06.2018 Конкурсной комиссией принято решение о признании претендентов участниками конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами:

Заявка №1 ООО «УК «Любимый город»

Заявка №2 ООО «УК «ДОМ ЛЮКС»

Заявка №3 ООО «УК «Содружество Регион»

Заявка №4 ООО «УК «Партнер»

Заявка №5 ООО «ООО А&Е «УК «Уют»

Заявка №6 ОАО «Сити Сервис».

Согласно протоколу 4 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом победителем конкурса признано ООО «УК «Любимый город», участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, признан участник конкурса ООО «УК «Содружество Регион».

В соответствии с возражениями Организатора торгов (исх. 01-419114/18-0-1 от 30.07.2018) указано, что Победителем конкурса признан участник ООО «УК «Любимый город» первый подавший заявку на участие в конкурсе и предложивший максимальную стоимость дополнительных работ и услуг соразмерно стоимости дополнительных работ и услуг указанной в конкурсной документации.

Заявитель к своей жалобе представил для обозрения видеозапись процедуры проведения конкурса.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России изучив данную видеозапись установила, что Организатор торгов в нарушении норм Постановления, определил победителем лицо – первым подавшее заявку на участие в торгах ООО «УК «Любимый город», при этом, участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, признан участник конкурса ООО «УК «Содружество Регион», подавшее заявку третьим. Более того, при проведении торгов и наделении участников торгов правом первым сделать конкурсное предложение, конкурсной комиссией не учтено, что представителем ООО «УК «Содружество Регион» была поднята рука на протяжении всей речи председателя конкурсной комиссии.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя о неправомерном выборе победителя торгов – обоснован.

Вместе с тем, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В силу части 4 пункта 161 ЖК Российской Федерации 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 многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

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).

Пунктом 3 Правил определено, что открытый конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в

уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

[Абзацем 1 пункта 39](#) Правил установлено, что в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Согласно [части 1 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статья 161 ЖК Российской Федерации).

На заседании Комиссии представлена копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Среднерогатская дом 11, строение 1.

Согласно указанному протоколу дата проведения собрания: с 15 января 2018 года по 13 июля 2018 года.

Протоколом выбран способ управления многоквартирным домом и выбрана управляющая организация (81,05 % голосов).

Также на заседание Комиссии представлен реестр договоров управления (реализация решения о выборе способа управления).

Волеизъявление правообладателей помещений в многоквартирном доме является приоритетным при выборе способа управления своим имуществом, поэтому необходимость проведения конкурса определяется отсутствием решения правообладателей помещений о выборе способа управления многоквартирным домом или не реализацией этого решения.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о

необходимости выдачи предписания об аннулировании конкурса.

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 А&Е «УК «Уют» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Администрации Московского района нарушение пункта 76, 77, 78 порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006.
3. Выдать предписание об аннулировании торгов.

Председатель Комиссии

Е.М. Мушкетов

А.В. Ирицян

Члены Комиссии

А.И. Громова