

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Стрелла»

Резолютивная часть решения оглашена «30» мая 2024

В полном объеме решение изготовлено «04» июня 2024 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

<...> – заместителя руководителя Санкт-Петербургского УФАС, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии представителя ООО «Стрелла» (далее — Заявитель); представителя Администрации Московского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов).

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 «Стрелла» (вх. №12768/24 от 16.05.2024) на действия Организатора торгов – Администрации Московского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000157980000000014, лот №1-5), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000157980000000014, лот №1-5 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по лотам:

Лот №1 — Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Пулковский меридиан, ул. Струве, дом 8 к. 2 стр. 1.

Лот №2 — Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Пулковский меридиан, ул. Струве, дом 8 к. 3 стр. 1.

Лот №3 — Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Пулковский меридиан,

ул. Струве, дом 10 к. 1 стр. 1.

Лот №4 — Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Пулковский меридиан, ул. Струве, дом 10 к. 2 стр. 1.

Лот №5 — Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Пулковский меридиан, ул. Струве, дом 12 стр. 1.

Дата и время начала подачи заявок: 23.04.2024 09:00

Дата и время окончания подачи заявок: 23.05.2024 11:00

Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 23.05.2024 11:15

Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 30.05.2024 11:00

Дата и время проведения конкурса: 06.06.2024 11:00

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает действия Организатора торгов в части организации и проведения конкурса.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном

доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

**1. Заявитель указывает, что в нарушение подпунктов 9, 10 пункта 38 Правил, в извещении отсутствует информация о месте, дате и времени рассмотрения конкурсной комиссией заявок, а также месте, дате и времени проведения конкурса.**

Согласно подпунктам 9, 10 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается следующее: место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе; место, дата и время проведения конкурса.

Комиссией установлено, что в извещении №22000157980000000014 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) указаны время, дата и время публичного вскрытия заявок претендентов, рассмотрения конкурсной комиссией заявок и проведения конкурса:

Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 30.05.2024 11:00 (МСК).

Место рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: Администрация Московского района Санкт-Петербурга по адресу: 196006, Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 129, каб. № 202.

Дата и время проведения конкурса: 06.06.2024 11:00 (МСК).

Место проведения конкурса: Администрация Московского района Санкт-Петербурга по адресу: 196006, Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 129, каб. № 202.

Вместе с тем, Организатором торгов на сайте торгов размещена конкурсная документация, в которой приведено подробное описание предмета конкурса, условий договора и процедур конкурса (также с указанием срока подачи заявок и проведения конкурса, месте, дате, времени рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе).

Кроме того, на сайте торгов указан контактный номер Организатора торгов, по которому можно получить разъяснения по вопросу проведения открытого конкурса.

Таким образом, данный довод Заявителя необоснован.

**2. Жалоба Заявителя содержит довод, согласно которому Организатор торгов в**

**извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации не указал установленный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вместо этого Организатор торгов указал непосредственную сумму договора управления.**

В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается следующее: размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.

Организатором торгов рассчитан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за год, что отражено в конкурсной документации (Том 2, раздел 7 и раздел 8; Том 3). В Томе 3 к конкурсной документации «Техническое задание» размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме рассчитан в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 № 250-р с расшифровкой по наименованию услуги (работы) за 1 кв. м общей площади и с итогом за 1 кв. м общей площади.

Таким образом, Организатор торгов отразил информацию о размере платы за содержание и ремонт из расчета 1 кв. м общей площади в многоквартирном доме. Довод Заявителя — необоснован.

**3. Заявитель указывает, что информация о проведении торгов не размещалась на досках объявлений, размещенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположены МКД, за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.**

В соответствии с пунктом 32 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Согласно пункту 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в

части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

03.05.2024 Организатор торгов направил в адрес Заявителя (управляющая компания от застройщика) уведомления для собственников с целью размещения на информационных щитах, что подтверждается скриншотом с электронной почты. Заявитель на заседании Комиссии пояснил, что не стал размещать вышеуказанную информацию в связи с тем, что срок для размещения информации Организатором торгов пропущен (Организатор торгов направил информацию не за 25 дней, а за 23 дня).

Комиссией установлено, что информация о проведении конкурса была размещена в электронных средствах массовой информации. Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

#### **4. Заявитель в доводах жалобы указывает на неверное определение размера платы за содержание и ремонт в связи с отсутствием учета конструктивных и технических параметров многоквартирных домов, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.**

Пунктом 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается в том числе размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.

Пунктом 2 Правил установлено, что «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.

В соответствии с пунктом 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).

Из подпункта 4 пункта 41 Правил следует, что конкурсная документация должна содержать, в том числе перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству,

периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно Приложению № 2. При этом Организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Приложение № 2 устанавливает перечень работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества в следующем виде:

| Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб./месяц) |
|----------------------------|---|------------------------|---|
|----------------------------|---|------------------------|---|

В Приложении № 2 к тому 3 конкурсной документации установлены Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресам: Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Пулковский меридиан, ул. Струве, дом 8 к. 2 стр. 1, дом 8 к. 3 стр. 1, дом 10 к. 1 стр. 1, дом 10 к. 2 стр. 1, дом 12 стр. 1.

Изучив перечни работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества, представленные в документации, Комиссия установила, что они полностью соответствуют установленной форме. Так же Комиссия отмечает, что Заявителем не представлено нормативного обоснования обязательности наличия в перечне работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества иных сведений. Помимо этого, Комиссия отмечает, что у потенциального участника имеется возможность ознакомления с предметом торгов, в связи с чем у Заявителя имела фактическая возможность выяснить необходимые ему сведения в ходе ознакомления.

Таким образом, с учетом изложенного, Комиссия признает довод Заявителя об отсутствии в перечнях работ и услуг по управлению многоквартирными домами информации об объемах выполняемых работ необоснованным.

#### **5. Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов, в нарушение пункта 39 Правил, не отказался от проведения конкурса.**

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

При этом согласно части 3 названной статьи способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании и может быть изменен только на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

По смыслу нормы, изложенной в части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом управляющей организацией с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Из анализа данной нормы следует, что в случае, если на дату проведения открытого конкурса, договор с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, не заключен, способ управления многоквартирным домом не может считаться реализованным, и орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Требования в отношении конкурса установлены Правилами.

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 РФ;

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 ст. 162 ЖК РФ;

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.

Иных оснований проведения открытых конкурсов Правила не содержат.

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

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац 1 пункта 39 Правил признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Согласно письмам Государственной жилищной инспекции от 24.04.2024 №№ 08-11-8406/24-0-2, 08-11-8407/24-0-2, 08-11-8404/24-0-2, 08-11-8404/24-0-2 сведения о многоквартирных домах № 8 корп. 2, № 8 корп. 3, № 10 корп. 1, № 10 корп. 2, № 12 корп. внесены в раздел Реестра лицензий, содержащих перечень адресов многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «Стрелла» в связи с заключением договоров управления с застройщиком на основании части 14 статьи 161 ЖК РФ. Протоколы общих собраний собственников ООО «Стрелла» не представлены. Таким образом, ссылка Заявителя на Определение Верховного Суда РФ от 04.07.2022 № 306-ЭС22-10018 по делу № А55-7228/2021 является несостоятельной.

Организатор торгов пояснил, что им было предложено Заявителю до 20.05.2024 предоставить протоколы общего собрания собственников по выбору управляющей организации указанных МКД в соответствии с частью 3 статьи 164 ЖК РФ. Вместе с тем, указанные протоколы не поступили к Организатору торгов в установленный срок. Довод Заявителя — необоснован.

Исходя из вышеизложенного, достаточных и достоверных доказательств нарушения Организатором торгов проведения процедуры торгов Заявителем не представлено, Комиссией не установлено. Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Организатор конкурса не нарушил нормы действующего законодательства при проведении процедуры конкурса.

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 «Стрелла» необоснованной.