

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «ПИК-Комфорт»

Резолютивная часть решения оглашена «28» июня 2018

В полном объеме решение изготовлено «03» июля 2018 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «ПИК-Комфорт»

В присутствии:

представителя ООО «ПИК-Комфорт»

представителя Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга

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 «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) (вх. от 08.06.2018 №14799-ЭП/18), на действия Организатора торгов – Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия) при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Катерников, д. 5, к. 1, литера А (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №240518/8469966/01, лот №1)(далее- Конкурс), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №240518/8469966/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 24.05.2018.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: Санкт-Петербург, ул. Катерников, д. 5, к. 1, литера А.

Дата начала подачи заявок: 25.05.2018

Дата и время окончания подачи заявок: 27.06.2018

Жалоба Заявителя содержит указание на следующие нарушения, допущенные Организатором торгов:

1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме заполнен не верно;
2. В конкурсной документации отсутствуют требования к объемам и периодичности обязательных работ и услуг (указание в конкурсной документации на то, что ряд обязательных работ необходимо выполнять «по мере необходимости»);
3. Организатором торгов нарушен пункт 54 постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», а именно включено требование участнику представить в составе заявки полученную не ранее, чем за шесть месяцев до дня размещения на официальном сайте извещения о проведении Конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки;
4. Организатор торгов в составе конкурсной документации разместил договор, непредусмотренный действующим законодательством.

Организатор торгов против доводов жалобы 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил конкурсная документация должна содержать акт по форме согласно приложению № 1.

На заседании комиссии, Организатор торгов пояснил, что акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющийся

Приложением №1 к техническому заданию, был заполнен в соответствии с Техническим паспортом.

Комиссией установлено, что в виду отсутствия в техническом паспорте информации об уборочной площади общих коридоров, уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кадастрового номера земельного участка (при его наличии) у Организатора торгов отсутствовала возможность указания данных площадей в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирного дома.

Таким образом, довод №1 Заявителя о неверном заполнении акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме – не обоснован.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил перечень обязательных 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 3 апреля 2013 г. N 290, по форме согласно [приложению N 2](#). При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Конкурсная документация содержит перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений (Приложение №2 к техническому заданию), в котором содержатся требования к периодичности выполнения обязательных работ и услуг.

В связи с тем, что прогнозирование периодичности выполнения указанных работ, в условиях отсутствия информации (следует принять во внимание специфику видов работ), не представляется возможным и может привести как к недостатку в указанных видах работ, так и к переизбытку и, соответственно, повышенным затратам собственников многоквартирного дома.

Учитывая законодательно установленное требование о необходимости исполнения обязательств надлежащим образом ([ст. 309](#) Гражданского кодекса Российской Федерации; далее - ГК РФ), а также презумпцию добросовестности участников гражданских правоотношений ([ч. 5 ст. 10](#) ГК РФ) предполагается, что обозначенные услуги исполнитель будет оказывать надлежащим образом.

В силу подпункта 4.1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень 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 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" 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.

В связи с тем, что в соответствии с подпунктом 4.1 пункта 41 Правил перечень дополнительных работ и услуг устанавливается Организатором торгов, то данный довод Заявителя №2 – не обоснован.

Подпунктом 1 пункта 53 Правил установлено, что заявка на участие в конкурсе должна содержать в том числе выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица; документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе.

Пунктами г), ж) части 13 тома 2 конкурсной документации установлено, что заявка на участие в конкурсе должна содержать выписку из Единого государственного реестра юридических лиц – для юридического лица документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку.

Указанные требования не противоречат пункту 53 Правил.

Часть 8 тома 1 конкурсной документации установлены требования к документам, подтверждающим полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица, в том числе полученная не ранее чем за шесть месяцев до дня размещения на официальном сайте извещения о проведении настоящего конкурса выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки.

При условии отсутствия в Правилах определения документа, подтверждающего полномочия на осуществление действий от имени юридического лица, само по себе установление Организатором торгов вышеуказанных требований к соответствующим документам, не может трактоваться как нарушение пункта 54 Правил.

Является очевидным, что требование о предоставлении выписки полученной не ранее чем за шесть месяцев до дня размещения на официальном сайте извещения о проведении настоящего конкурса выписка из единого государственного

реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки, распространяется на всех участников торгов, не создает преимущественных условий каким-либо лицам.

Заявителем не представлено доказательств невозможности участия в торгах в виду установления оспариваемого требования.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов пункта 54 Правил, не находит своего подтверждения.

Материалами дела подтверждается, сторонами не оспаривается что приложением № 5 к конкурсной документации определен договор, который заключается между ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» и победителем торгов.

Согласно пунктам 2,3,4 указанного договора Управляющая организация обязуется заключить со всеми собственниками помещений в вышеуказанных многоквартирных домах договоры управления по форме и по цене/тарифам, установленным конкурсной документацией. Управление многоквартирными домами осуществляется за счет средств собственников помещений. Жилищные и коммунальные услуги собственники помещений оплачивают в соответствии с нормами ГК РФ, ЖК РФ и договорами управления. Для Организатора конкурса настоящий договор является безвозмездным. В соответствии с условиями конкурса управляющая организация обязана предоставить обеспечение исполнения обязательств по договору.

Указанные условия договора проистекают из административных процедур, определенных Правилами и не содержат положений, ущемляющих права и законные интересы победителя открытого конкурса.

Доказательств нарушения прав и законных интересов Заявителя, в виду включения в состав конкурсной документации спорного договора, не представлено, Комиссией не установлено.

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 «ПИК-Комфорт» необоснованной.