РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Финансовый центр ГЦКС»

Резолютивная часть решения оглашена «31» июля 2017

В полном объеме решение изготовлено «03» августа 2017 Санкт-Петербург

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

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

В присутствии представителей ООО «Финансовый центр ГЦКС» (далее – Заявитель)

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 «Финансовый центр ГЦКС» (вх. от 20.07.2017 №17694/17), на действия Организатора торгов – Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами по адресам: лот №1- г. Красное Село, Гатчинское шоссе, д.5, корп.3, лит. А; г. Красное Село, Гатчинское шоссе, д.5, корп.2, лит. А.) (извещение размещено на сайте http://torgi.gov.ru, № 200617/8469966/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №200617/8469966/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru (далее – сайт торгов) 20.06.2017.

Предметом конкурса является право заключения договора управления

многоквартирными домами по адресам: г. Красное Село, Гатчинское шоссе, д.5, корп.3, лит. А; г. Красное Село, Гатчинское шоссе, д.5, корп.2, лит. А.

В жалобе Заявитель указывает, что Организатором торгов в конкурсной документации указано основание для проведения конкурса (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации), несоответствующее действующему законодательству. Также, в нарушение подпункта 4 пункта 41 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» в конкурсной документации отсутствует надлежащий расчет стоимости обязательных работ и услуг. Конкурная документация не содержит указания на порядок, график проведения осмотра объекта конкурса. Кроме того, Заявитель пояснил, что в адрес Организатора торгов направлялся протокол собрания собственников помещений в рассматриваемых МКД (о выборе способа управления МКД), однако, Организатором торгов торги не были отменены.

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.

В силу части 4 статьи 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.

В соответствии с частью 13 161 ЖК Российской Федерации в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в

течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Комиссия антимонопольного органа не усматривает нарушения прав и законных интересов Заявителя в части указания на приведенные основания для проведения торгов.

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).

В соответствии с подпунктом 3 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса должна содержать порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 51 настоящих Правил.

Согласно пункту 51 Правил Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Пунктом 7 тома 2 конкурсной документации установлено, что Осмотр объектов конкурса (далее - Осмотр) будет проводиться после предварительного согласования. По вопросу согласования осмотров объектов конкурса обращаться по телефону 8 911 250 34 95 - Смолкина Оксана Сергеевна.

Согласно пояснениям Организатора торгов, Заявитель по указанному

номеру телефона не обращался, более того Заявитель фактически осуществляет управления рассматриваемым МКД и потребность в его осмотре – отсутствует, указанное не опровергается Заявителем.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении его прав и законных интересов путем установления порядка осмотра посредством предварительного согласования – не нашел своего подтверждения.

Подпунктом 4 пункта 41 Правил установлено конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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**.

Материалами дела подтверждается, что конкурсная документация содержит обобщенную расчетную стоимость по каждой группе работ и услуг.

Согласно пункту 83 Правил Организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект 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.

Таким образом, Организатором торгов, в нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил, не опубликована расчетная стоимость каждой из обязательных работ и услуг и довод Заявителя в данной части – обоснован.

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.

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.

Между тем 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.

Сторонами не оспаривается, что в адрес Организатора торгов был направлен исключительно протокол, без приложения документов, подтверждающих реализацию принятого решения.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя о неправомерном проведении конкурса не находит своего подтверждения.

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 «Финансовый центр ГЦКС» обоснованной.

2. Признать в действиях Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга нарушение подпункта 4 пункта 41 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».

3. Выдать Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга **в срок до 18 августа 2017 года:**

1. Отменить протоколы, составленные в ходе проведения конкурса.
2. Внести изменения в конкурсную документацию в соответствии с действующим законодательством, с учетом выявленных нарушений.
3. Продлить срок приема заявок в соответствии с 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»

4. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.