

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

АО «ВК Комфорт»

Резолютивная часть решения оглашена «12» апреля 2018

В полном объеме решение изготовлено «17» апреля 2018 Санкт-Петербург

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

В присутствии:

представителя АО «ВК Комфорт» (далее – Заявитель)

В отсутствие представителя Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания комиссии.

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 АО «ВК Комфорт» (вх. от 26.03.2018 №7444/18), на действия Организатора торгов – Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №070318/6181711/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 070318/6181711/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 07.03.2018

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ковалевская, д. 20, корп. 3, строение 1.

Дата окончания приема заявок: 12.03.2018

Дата подведения итогов: 09.04.2018

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

1. В Акте общего имущества МКД отсутствуют достоверные сведения общей площади жилых помещений.
2. Нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил;
3. Надлежащим образом не определен объем дополнительных работ и услуг;
4. Земельный участок не относится общему имуществу собственников помещений;
5. Определен легкодостижимый перечень дополнительных работ и услуг;

Организатор торгов на заседание комиссии не явился, документы, запрашиваемые уведомлениями (исх.№78/9240/18 от 28.03.2018, №78/10320/18 от 05.04.2018) не предоставил.

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

На заседании комиссии представитель Заявителя довод о том, что в акте общего имущества МКД отсутствуют достоверные сведения общей площади жилых помещений снял с рассмотрения.

Порядок проведения конкурса установлен главой 8 Правил.

Согласно пункту 7 Правил исключительно на организатора торгов могут быть возложены полномочия по установлению перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса (эти полномочия не могут быть возложены на специализированную организацию, которую организатор конкурса вправе привлечь на основе договора для осуществления функций по проведению конкурса).

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 №1 обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений, в том числе: уборка и вывоз снега – по мере необходимости; дератизация (дезинсекция) – по мере необходимости.

Комиссия отмечает, 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 МКД.

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.

Вместе с тем, является очевидным, что перечень № 1 обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений, в нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил, не содержит расчетную стоимость **каждой** из обязательных работ и услуг.

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.

Конкурсной документацией определен перечень дополнительных работ и услуг, а именно:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Объем	Стоимость работ (услуг) (руб.) в год	Срок выполнения, периодичность
А --- № 1				

Ковалевская ул., д. 20, корп. 3 , строение 1				
1	Установка вазонов и посадка цветов	14 шт.	99932	Посадка цветов ежегодно, 2 р. в год на период действия (весеннее оформление, летнее оформление)
2	Устройство новогодней иллюминации:::		38570	Ежегодно, не позднее 15.12. на срок не менее 15 дней
	Световая бахрома 2x0,6 белая/синяя	7 шт.		
	Светодиодная гирлянда 2x1,5 белая/синяя	7 шт.		
	Светодиодная гирлянда нить с мерцанием 20 м	7 шт.		
3	Установка и оформление: ель колючая, высота 1,0-1,5	7шт.	151711	Ежегодно, не позднее 15.12., на срок не менее 30 дней

Комиссией установлено, что перечень дополнительных работ и услуг не содержит стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

Согласно пункту 67 постановления Пленума Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу [частей 3 и 4 статьи 16](#) Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться [частью 1 статьи 36](#) ЖК РФ.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, комиссия приходит к выводу, что расположение МКД на земельном участке предполагает, что собственники, пользуются данным участком и соответственно, несут бремя по его содержанию.

Данный довод Заявителя не находит своего подтверждения.

В жалобе Заявитель ссылается, что Организатором торгов в конкурсной документации установлен легкодостижимый перечень работ и услуг.

Согласно пункту 7 Правил исключительно на организатора торгов могут быть возложены полномочия по установлению перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса (эти полномочия не могут быть возложены на специализированную организацию, которую организатор конкурса вправе привлечь на основе договора для осуществления функций по проведению конкурса).

Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса в обязательном порядке подлежат включению в состав конкурсной документации. Пунктом 41 Правил обязанность устанавливать перечень дополнительных работ и услуг возложена на организатора конкурса.

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.

Организатором торгов, во исполнение вышеуказанного пункта правил установлен перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта.

Доказательств нарушений прав и законных интересов Заявителя, установленным в конкурсной документации путем установления приведенных видов работ и услуг работ, Заявителем 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:

1. Признать жалобу АО «ВК Комфорт» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов - Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга нарушение подпункта 4, подпункта 4.1 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».

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

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга **в срок до 04 мая 2018:**

1. Отменить протоколы, составленные в ходе проведения конкурса (Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе).
2. Вернуть заявки участникам торгов.
3. Внести изменения в конкурную документацию в соответствии с действующим законодательством, с учетом выявленных нарушений.
4. 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».
5. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.