

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК «КОТ»

Резолютивная часть решения оглашена «22» июня 2023

В полном объеме решение изготовлено «27» июня 2023
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

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

начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии представителя ООО «УК «КОТ» (далее — Заявитель), представителей Администрации Приморского района (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 «УК «КОТ» (вх. №14126/23 от 06.06.2023) на действия Организатора торгов – Администрации Приморского района при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным на территории Приморского района Санкт-Петербурга (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №22000188480000000022 лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000188480000000022 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 адресу:

Лот №1 – Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Нижне-Каменская улица, дом 26, строение 1.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов допущено нарушение при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, а именно конкурсная документация сформирована с нарушением процедуры организации и проведения конкурса.

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

Рассматриваемые правоотношения регулируются Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее – Правила).

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам,

пользующимся помещениями в доме; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Подпунктом 3 пункта 38 Правил установлено, что в извещении в том числе указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, **площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования**, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается 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.

Заявитель в жалобе указывает, что при описании состава общего имущества и технического состояния многоквартирного дома отсутствовали сведения о наличии подвала, мезонина, сети связи, а также был неверно указан состав материалов при описании конструктивных элементов многоквартирного дома. В частности неверно определены материалы фундамента, стен, утепления наружных ограждающих конструкций, световых проемов.

Комиссией установлено, что Организатор торгов в конкурсной документации при расчете площади жилых и нежилых помещений, которая составила 14 579,9 кв.м., учитывал площадь жилых помещений – 12 866,8 кв.м. и площадь встроенно-пристроенных помещений 1 713,1 кв.м., вместо площади нежилых помещений – 2 359,3 кв.м.

Вместе с тем, согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №78-110-2021 от 15.12.2021 (далее – Разрешение), общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) составляет 12 866,8 кв.м., а площадь нежилых помещений – 2 359,3 кв.м. Таким образом, общая площадь жилых и нежилых помещений в соответствии с Разрешением составляет **15 226,1 кв.м.**

Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений:

			Площадь			Размер	Стоимость	Стоимость
				общая	площадь			

№ п/п	№ лота	Адрес многоквартирного дома	жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования), м ²	Общая площадь жилых помещений, м ²	Площадь общего имущества МКД, м ²	платы за содержание и ремонт жилого помещения, руб.	работ и услуг в месяц, руб.	работ и услуг в год, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Лот №1	Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Нижне-Каменская улица, дом 26, строение 1	14 579,9	12 866,80	7 469,4	18,98	276 726,50	3 320 718,00
		ИТОГО	14 579,9	12 866,80	7 469,4	18,98	276 726,50	3 320 718,00

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе:

№ п/п	№ лота	Адрес многоквартирного дома	Площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования), м ²	Общая площадь жилых помещений, м ²	Стоимость работ и услуг в месяц, руб.	Обеспечение заявки (5%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Лот №1	Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Нижне-Каменская улица, дом 26, строение 1	14 579,9	12 866,80	276 726,50	13 836,33
		ИТОГО	14 579,9	12 866,80	276 726,50	13 836,33

Организатор торгов на заседании комиссии подтвердил, что при составлении конкурсной документации и извещения о проведении конкурса были допущены технические ошибки.

Исходя из вышеизложенного, Организатором торгов нарушен подпункт 3 пункта 38 Правил в части опубликования недостоверной информации относительно характеристик объекта конкурса.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя — обоснован.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «КОТ» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил.
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.