

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Стрелла»

Резолютивная часть решения оглашена «17» октября 2022

В полном объеме решение изготовлено «20» октября 2022 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

старшего государственного инспектора отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии представителей Администрации Московского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия), представителя ООО «Стрелла» (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 «Стрелла» (вх. №25739/22 от 06.10.2022) на действия Организатора торгов – Администрацию Московского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>, №090922/3468631/01), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №090922/3468631/01 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: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 73, корп. 7, стр. 1.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов допущены нарушения при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, а именно:

1. в извещении о проведении конкурса и на официальном сайте торгов опубликованы различные сведения о дате и времени процедуры вскрытия конвертов с заявками;
2. в извещении неверно указаны и частично отсутствуют характеристики объекта конкурса;
3. в извещении не указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;
4. в конкурсной документации отсутствуют сведения о площади и характеристике земельного участка.

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

Торги по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводятся 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» (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается в том числе 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.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении конкурса указано что, процедура вскрытия конвертов состоится 26.10.2022 в 11-00, в то время как на сайте торгов указана иная дата процедуры — 12.10.2022 11-00.

Представитель Организатора торгов данным доводом согласился, указав на то, что при опубликовании извещения о проведении конкурса

была допущена техническая ошибка.

В жалобе Заявитель указывает, что в извещении неверно указаны и частично отсутствуют характеристики объекта конкурса, а именно неверно указана общая площадь нежилых помещений.

Согласно извещению общая площадь нежилых помещений составляет — 17 792, 5 кв.м., а в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №78-11-17-2022 от 23.08.2022 общая площадь нежилых помещений составляет — 23 189,1 кв.м.

Вместе с этим в извещении отсутствует информация об этажности, количестве квартир, серии и типа постройки, а также о кадастровый номер и площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, довод Заявителя — обоснован.

Далее Заявитель указывает, что в нарушении подпункта 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса не указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Относительно довода Заявителя о не указании размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, Комиссией установлено следующее.

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).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в рублях с одного квадратного метра площади помещения в месяц, что обусловлено требованием статьи 156 ЖК РФ об обязательности установления размера платы в равном размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Как видно из извещения о проведении конкурса, расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения был произведен с нарушением требования Правил, а именно, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (26,16 рублей) умножался на общую жилую площадь МКД (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (22 102,0 кв.м) и общую площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества МКД) (17 792,5 кв.м), а затем на 12 месяцев и составляет — 12 523 681, 44 руб., что не соответствует требованиям Правил.

В связи с тем, что Организатором торгов не верно был произведен расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то соответственно расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе также был произведен с нарушением, довод Заявителя — обоснован.

Согласно доводу Заявителя, в конкурсной документации отсутствуют сведения о площади и характеристике земельного участка.

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 1 пункта 41](#) Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению №1.

Согласно жалобе Заявителя, в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (том 3 конкурсной документации) не отражена следующая обязательная информация: **площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД**

(застроенная/незастроенная).

Комиссией установлено, что в Акте общего имущества собственников помещений и в извещении Организатором торгов не указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, таким образом Организатором торгов допущено нарушение пунктов 38 и 41 Правил.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором торгов порядка размещения информации о проведении конкурса, поскольку в извещении и конкурсной документации не были указаны все необходимые сведения, предусмотренные [Правилами](#) проведения конкурса.

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 «Стрелла» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Московского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 38, 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 предписание об устранении допущенных нарушений.