

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалобы ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» (далее – Комиссия) в составе:

- Соколова И.П. - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
начальник отдела пресечения монополистической
Рябук Е.Л. - деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;
главный специалист-эксперт отдела пресечения
Буравлев Д.М. - монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» (вх. № 23.07.2012 вх. №10727) (далее – Заявитель) на действия Администрации Курортного района Санкт-Петербурга при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории Курортного района Санкт-Петербурга (далее – конкурс),

в присутствии представителей:

организатора конкурса – Стриж А.П. (по доверенности от 27.07.2012 № 01-35-1888/12), Герасимовой Т.С. (по доверенности от 30.07.2012 № 01-35-1891/12), Рыженко И.Н. (по доверенности от 27.07.2012 № 01-35-1887/12);

ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» – Шигаповой Е.И. (по доверенности от 18.07.2012 № 14), Яценка Д.В. (по доверенности от 18.07.2012 № 15),

в соответствии с ч.16, ч.17 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

1. Заявитель обжалует действия организатора конкурса. В жалобе указано на нарушение Администрацией Курортного района Санкт-Петербурга ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, в том числе по причине, 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. При этом Администрация Курортного района Санкт-Петербурга проводит открытый конкурс без уведомления ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» - организации, управляющей включенными в предмет конкурса многоквартирными домами, а также до окончания срока действия заключенных с ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» договоров управления от 2009 г. на указанные объекты. Кроме того, в нарушение требований пп. 6, 37, 38 правил проведения органом

местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных 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», извещение опубликовано за 29 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, в нем не указаны перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе. Указанные в составе лота дома не располагаются на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования. В дополнениях к жалобе Заявитель указал на неверный расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Представители организатора конкурса с доводами жалобы не согласились, пояснив, что конкурс проводился в отношении домов, находящихся на территории разных кварталов района, не сопряженных границами земель общего пользования. Однако управление такими домами по отдельности, с позиции управляющей компании, затруднено в связи с их разрозненностью. В отношении проведения конкурса до даты окончания действия перезаключенных в 2010 году договоров управления с ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие», организатор конкурса пояснил, что договоры от 2009 года были заключены сроком на три года, с исчислением срока действия договора с момента передачи домов в управление по итогам конкурса от 22.05.2009 года по актам приема-передачи «ОС-1» от 01.08.2009. Таким образом, 01.08.2012 истек срок управления многоквартирными домами ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие».

2. Конкурс по отбору управляющей организации проводится в соответствии со ст. 161 Жилищного Кодекса РФ, 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 – порядок).

ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» является управляющей организацией, отобранной Администрацией Курортного района Санкт-Петербурга по результатам открытого конкурса от 22.05.2009. Восемь многоквартирных домов (за исключением дома по адресу: п. Песочный, 10-й квартал 13-й, д.213), были переданы Заявителю в управление по договорам управления от 2009 года по авизо и актам приема-передачи зданий (сооружений) (унифицированная форма № ОС-1а) от 01.08.2009 г. Срок действия указанных договоров составлял 1 год (п. 6.1. договоров) и исчислялся с момента подписания актов приема-передачи ОС-1а 01.08.2009 г. При этом представители Администрации Курортного района и Заявителя пояснили, что в домах, где проводились собрания собственников по выбору управляющей компании, данные решения не были реализованы, т.к. ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» договоры с собственниками жилых помещений не заключало. В соответствии с п. 15 ч. 41 Порядка срок действия договоров управления

многоквартирным домом составляет не менее чем 1 год и не более чем 3 года. Продление договоров управления многоквартирными домами, заключенных по результатам конкурса, за исключением случаев продления срока действия договора на 3 месяца, указанных в п.15 ст.41 Порядка, действующим законодательством не предусмотрено. Требование законодательства о выборе управляющей организации путем проведения открытого конкурса соответствует цели обеспечения равных условий для деятельности управляющих организаций. Таким образом, начиная с 2010 года Администрация Курортного района обязана была провести конкурс по отбору управляющей организации.

Извещение о проведении конкурса размещено на сайте: <http://www.gz-spb.ru/> в разделе «Внебюджетные закупки» 02.07.2012 (устные пояснения организатора конкурса). При этом в извещении указана дата размещения извещения «29 июня 2012г.». В извещении указано, что конкурс проводится по одному лоту: жилые дома п. Песочный, подробное описание предмета конкурса содержится в конкурсной документации. Местом и датой подачи заявок определено: г.Сестрорецк, пл.Свободы, д.1, ком.219. Вскрытие заявок претендентов состоится по адресу: г. Сестрорецк, пл.Свободы, д.1, ком.254 в «11 часов 00 минут».

Учитывая, что при размещении извещения, электронная площадка торгов <http://www.gz-spb.ru/> фиксирует дату размещения извещения – 02 июля, дата, указанная в извещении, является ошибкой организатора торгов. В соответствии с ч.37 Порядка извещение должно быть размещено не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. При этом в извещении отсутствует указание на время его размещения, что не позволяет считать 01 августа датой истечения 30-ти дневного срока. Таким образом, извещение размещено с нарушением срока, установленного п.10 Положения.

Организатор конкурса пояснил, что дата размещения извещения, указанная в извещении «29 июня 2012г.» является ошибкой исполнителя. Фактически дата опубликования 02.07.2012, что не оспаривается Заявителем.

Анализ извещения на соответствие требованиям Порядка показывает отсутствие в извещении предусмотренных пп. 3, 4, 5, 6, 9 ст.38 сведений:

- характеристики 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;
- наименования обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);
- размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (в конкурсной документации неверно рассчитан объем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (неверно рассчитана сумма оплаты за год в п.3 приложения 3 к техническому заданию));

- перечня коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- даты и времени рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе.

Расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе произведен исходя из начальной (максимальной) стоимости работ, рассчитанной в приложении № 3 к техническому заданию конкурсной документации. При этом сам расчет произведен с ошибками, допущенными в пп. 3 приложения 3 (неверно рассчитана сумма оплаты в год), из чего следует, что размер обеспечения заявки в извещении указан неверно.

В конкурсной документации отсутствует объем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления (неверно рассчитана сумма оплаты за год в п.3 приложения 3 к техническому заданию), что противоречит п.4. ст.41 Порядка.

Заявитель предоставил схему размещения многоквартирных домов на территории Курортного района Санкт-Петербурга, п. Песочный. Согласно данной схеме дома не расположены на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования, что противоречит требованиям ст. 6 Порядка. Таким образом, проведение открытого конкурса в отношении многоквартирных домов, не расположенных на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования, может привести к значительному снижению участников размещения муниципального заказа, отсутствию конкуренции управляющих организаций, претендующих на право управления многоквартирными домами.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие» частично обоснованной.
2. Признать в действиях организатора конкурса – Администрации Курортного района Санкт-Петербурга нарушение требований п.6, п.37, пп. 3, 4, 5, 6, 9 п.38, пп.4 п.41 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.
3. Выдать Администрации Курортного района Санкт-Петербурга предписание об отмене торгов и о внесении изменений в извещение о проведении торгов, документацию о торгах, о выделении многоквартирных домов, расположенных

на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования, в отдельные лоты при повторном проведении конкурса по отбору управляющей компании в соответствующие многоквартирные дома.

Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии

Е.А. Рябух

Д.М. Буравлев

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

- [predpisanie_sozvezdie_2.doc](#)