

Резолютивная часть решения оглашена «31» января 2018

В полном объеме решение изготовлено «05» февраля 2018 Санкт-Петербург

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 «Эталон Сервис» (вх. от 15.01.2018 № 728/18), на действия Организатора торгов – СПб ГКУ «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора на управление многоквартирными домами, (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 221217/2801855/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

#### УСТАНОВИЛА:

Извещение № 221217/2801855/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 221217/2801855/01.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу Санкт-Петербург, Бестужевская улица, д.7, корп.1, 2, 3, 4, строения 1.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов по следующим основаниям:

1. При формировании перечня обязательных работ и услуг Организатором торгов не учтены конструктивные и технические характеристики дома, (не включены такие виды работ как: содержание подъемных платформ для инвалидов; техническое обслуживание слаботочных систем; диспетчеризация; техническое обслуживание погодозависимой автоматики).
2. Тариф, установленный Организатором торгов за услуги: техническое обслуживание слаботочных систем; диспетчеризация; техническое обслуживание погодозависимой автоматики, противоречит требованиям законодательства.

Организатор торгов против доводов 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.

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).

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 (пункт 41 Правил).

Пунктом 41 названных Правил обязанность устанавливать перечень обязательных работ и услуг возложена на организатора конкурса.

Том №3 к конкурсной документации содержит утвержденный Организатором конкурса перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

В соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016 N 260-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» в размер платы за содержание жилого помещения входит содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 2 информационного письма Комитета по тарифам Санкт-Петербурга №01-13-692/17-0-0 от 05.06.2017 в размер содержания жилого помещения входит содержание общего имущества в многоквартирном доме включаются услуги: по обеспечению доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; технические осмотры, обеспечение работоспособности конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности помещений многоквартирного дома для инвалидов и иных маломобильных групп населения.

Таким образом, вышеуказанные услуги входят в раздел услуг «Содержание общего имущества в многоквартирном доме», установленный в конкурсной документации.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что содержание круглосуточного диспетчерского поста и услуга по техническому обслуживанию системы диспетчеризации инженерного оборудования «Кристалл» входят в понятие «аварийное обслуживание», расходы за которое включены в состав размера платы в конкурсной документации в части содержания общего имущества в многоквартирном доме, а расходы за техническое обслуживание погодозависимой автоматики также входят в содержание общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, довод Заявителя № 1 не нашел своего подтверждения.

Комиссия отмечает, что доводы, указанные в жалобе, противоречат друг другу.

Заявитель одновременно указывает на факт отсутствия в перечне ряда работ и услуг, далее ссылается на некорректное установление стоимости этих же работ и услуг.

Более того, второй пункт жалобы не содержит указание на нарушенный Организатором торгов нормативный акт.

Согласно части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном [частью 1.1](#) настоящей статьи.

В силу части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) [плату](#) за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

В соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Комиссия отмечает, что Заявителем была подана заявка на участие в торгах.

Таким образом, в случае избрания Заявителя в качестве управляющей компании, для обеспечения соблюдения условий для выполнения в полном объеме обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и из практической разумной потребности в выполнении в МКД дополнительных видов работ и услуг сверх обязательных, Заявитель вправе реализовать соответствующие мероприятия в соответствии с нормами жилищного законодательства.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК «Эталон Сервис» необоснованной.