РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ЗАО «Сервис –Недвижимость»

Резолютивная часть решения оглашена «07» сентября 2017

В полном объеме решение изготовлено «12» сентября 2017
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ЗАО «Сервис –Недвижимость»

В присутствии:

представителя Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

представителя ЗАО «Сервис –Недвижимость» (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 ЗАО «Сервис –Недвижимость» (вх. от 21.08.2017 №20221/17), 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>, № 060717/6181711/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 060717/6181711/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 06.07.2017.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Ул. Маршала Тухачевского, д. 23, строение 1.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов в части порядка организации и проведения указанного конкурса, а именно:

1. В нарушение требований действующего законодательства, Организатором торгов в том 3 конкурсной документации указана неверная площадь многоквартирного дома, а именно – 41 081,90 кв.м, без учета площади нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);
2. При проведении конкурсной процедуры, Организатором торгов нарушена процедура проведения;
3. При проведении конкурсной процедуры, Организатором торгов неправомерно выбран победитель торгов.

Организатор торгов довода 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.

В соответствии с пунктом 38 Правил извещение о проведении конкурса должно содержать:

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 обязательных работ и услуг.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя 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.

Частью 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с абзацем 5 пункта 2 Правил 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 помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Анализ указанных норм права позволяет сделать вывод о том, что размер платы как для собственников жилых помещений, так и для собственников нежилых помещений должен устанавливаться одинаковым.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 78-07-17-2017 от 10 мая 2017 года, общая площадь жилых помещений 38 816,30 кв. м.; нежилых помещений 3308, 2 кв. м.

Таким образом, сумма площадей жилых и нежилых помещений составляет 42 124, 5 кв. м.

Вместе с тем, приложением 3 к тому 3 Конкурсной документации в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме общая площадь для расчета работ и услуг равна 41 081, 90 кв. м.

Таким образом, Организатором торгов в конкурсной документации указана неверная общая площадь жилых и нежилых помещений, тем самым неверно определена стоимость обязательных работ и услуг.

Исходя из вышеизложенного данный довод Заявителя обоснован.

В соответствии с пунктами 75 и 76 Правил конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно Протоколу №2 от 08.08.2017 Конкурсной комиссией принято решение о признании претендентов участниками конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами:

Заявка №1 ЗАО «Сервис-Недвижимость»,

Заявка №2 ООО «УК «Сервис-Истейт»,

Заявка №3 ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»,

Заявка №4 ООО «УК «Город на Неве».

В соответствии с Протоколом №3 от 13.07.2017 победителем конкурса признан участник ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС», как компания первой предложившей максимальную стоимость дополнительных работ и услуг соразмерно стоимости дополнительных работ и услуг части 3 конкурсной документации в размере – 128 484, 00 рублей.

Заявитель к своей жалобе представил для обозрения видеозапись процедуры проведения конкурса.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России изучив данную видеозапись установила, что первым поднял табличку участник под номером 3 – ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС», таким образом Организатор торгов правомерно представил право озвучить предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, таким образом довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Также на заседании комиссии Организатор торгов представил копию договора управления.

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 ЗАО «Сервис-Недвижимость» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Красногвардейского района

Санкт-Петербурга нарушение пункта 38 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. Предписание не выдавать