

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Эталон Сервис»

09.07.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Управляющая компания «Эталон Сервис»

В присутствии представителей ООО «Управляющая компания «Эталон Сервис» (далее – Заявитель)

В присутствии представителей Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

В присутствии представителей ООО «СтройЛинк-сервис»

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 Заявителя (вх. №14057 от 30.06.2015) на действия Организатора торгов – Администрация Красногвардейского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными домами, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, Мушинская дорога, д. 74, корп. 1, литера А, пр. Маршака, д. 14, корп. 2, литера А, пр. Маршака, д. 12, корп.2, литера А (Извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 040615/6181711/01, лот №1, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 040615/6181711/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 04.06.2015

Предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами.

Дата окончания приема заявок: 06.07.2015

Заявитель обжалует содержание документации о проведении открытого конкурса, а именно в неверном указании в конкурсной документации общепользуемой площади многоквартирного дома по лоту № 1 (пр. Маршака, д. 12, корп.2, литера А), а также неверного расчета обеспечения заявки.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, а указанное в жалобе Заявителя нежилое помещение 9-Н (43,7 кв.м.) действительно не было включено в конкурсную документацию и расчет обеспечения заявки, так как указанное помещение является трансформаторной подстанцией не подлежит включению в конкурсную документацию.

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

Частью 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК Российской Федерации) установлено, что в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Во исполнение требований указанной статьи, Организатором торгов организовано проведение открытого конкурса на управление многоквартирным домом.

Требования в отношении конкурса установлены ЖК Российской Федерации и 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 силу подпункта 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указываются: 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 извещении о проведении рассматриваемого конкурса установлено, что характеристика объекта конкурса приведена в части 3 конкурсной документации. В части 3 конкурсной документации приведены акты о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая Организатором конкурса, должна включать в себя акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам. Приложением № 1 к Правилам предусмотрено отражение в акте сведений о площади, в том числе о площади многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками, жилых помещений (общая площадь квартир), нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) и помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме). В части 3 конкурсной документации по вышеуказанному лоту имеется акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса, соответствующий приложению № 1 к Правилам.

На заседание Комиссии представлено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-2507.3в-2014, согласно которому помещение 9-Н является помещением без определенного функционального отношения.

Таким образом, площадь указанного помещения подлежала включению в конкурсную документацию.

Таким образом, довод Заявителя в части нарушения Организатором торгов подпункта 3 пункта 38 Правил – обоснован.

В соответствии с пунктом 14 Правил, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

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.

Пунктом 7.1 части 2 конкурсной документации установлено, что Претендент представляет в составе своей заявки финансовое обеспечение в размере 5% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (за три года), умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

В связи с тем, что конкурс проводится сроком на три года, то размер обеспечения заявки на участие в конкурсе рассчитан согласно размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения также сроком на три года и не противоречит пункту 14 Правил.

Следует отметить, что согласно протоколу № 1/УК вскрытия конвертов с заявками на участия в открытом конкурсе по извещению № 040615/6181711/01, на участие в конкурсе поданы две заявки.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Эталон Сервис» обоснованной.
2. В связи с тем, что допущенные нарушения не являются существенными и не повлияли на законность проведения конкурса, предписание не выдавать.