

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР»

Резолютивная часть решения оглашена «03» июля 2023

В полном объеме решение изготовлено «06» июля 2023 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, члена Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

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

В присутствии представителей Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия); представителя ООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР» (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 «УК ЛИДЕР ЦЕНТР» (вх. №15214/23 от 19.06.2023) на действия Организатора торгов – Администрацию Василеостровского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №23000004950000000004), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №23000004950000000004 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 многоквартирными домами:

Лот №1 — г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, бульвар Головина, дом 3, корпус 1, строение 1.

Лот №2 — г . Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, ул. Вадима Шефнера, дом 4, строение 1.

Лот №3 — г . Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, бульвар Александра Грина, дом 2, корпус 2, строение 1.

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 РФ) 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 (далее – ГК РФ).

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

Требования в отношении конкурса установлены 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.

Согласно подпункту 4 пункта 3 Правил конкурс по отбору управляющей организации проводится, если в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее — ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении рассматриваемого конкурса и в конкурсной документации по лоту №1 указан адрес, в отношении которого проводится конкурс:

Лот №1 — г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, бульвар **Головина**, дом 3, корпус 1, строение 1.

На сайте службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (<http://www.expertiza.spb.ru>) Комиссией Санкт-Петербургского УФАС был сделан запрос по реестру выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию и установлено, что согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №78-02-06-2023 от 03.05.2023 (далее – Разрешение), установлен адрес МКД: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, бульвар **Головина**, дом 3, корпус 1, строение 1.

В соответствии с **подпунктом 3 пункта 38** Правил в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что ошибка в адресе является технической ошибкой. Таким образом, довод Заявителя относительно неверного адреса обоснован и является нарушением подпункта 3 пункта 38 Правил.

Доводы Заявителя, касающиеся недостоверной информации в конкурсной документации по Лоту №1, представлены в **Таблицах**:

#### **Таблица №1**

--	--	--	--

	Довод заявителя о недостоверности информации	Недостоверная информация	Сведения, размещенные в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию №78-02-06-2023 от 03.05.2023	Сведения, размещенные в техническом паспорте
<b>Лот №1 —</b> г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, бульвар Головнина, дом 3, корпус 1, строение 1.	Том 3 конкурсной документации в разделе №1 «Общие требования», пункт 1.1 Лот №1, Том 3 конкурсной документации в приложении №1 к Тому 3 конкурсной документации в «Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса»	Указана неверная этажность	1-19	1-18, подвал
	Том 3 конкурсной документации в разделе №1 «Общие требования», пункт 1.1 Лот №1	Указана неверная общая площадь жилых и нежилых помещений	60366,10 м <sup>2</sup>	63937,2 м <sup>2</sup>
	Том 3 конкурсной документации в разделе №1 «Общие требования», пункт 1.1 Лот №1	Указана неверная общая площадь	60366,10 м <sup>2</sup>	63937,2 м <sup>2</sup>
	Том 3 конкурсной документации в приложении №1 к тому 3 конкурсной документации в «Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса»	Указана неверная площадь нежилых помещений одного из домов, входящих в состав лота	7185,5 м <sup>2</sup>	10756,6 м <sup>2</sup>

**Таблица №2**

	Довод заявителя о недостоверности информации	Недостоверная информация	Сведения, размещенные в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию №78-02-06-2023 от 03.05.2023	Сведения, размещенные в техническом паспорте
<b>Лот №2 —</b> г. Санкт-	Том 3 конкурсной документации в разделе №1			

Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт- Петербурга муниципальный округ Гавань, ул. Вадима Шефнера, дом 4, строение 1.	«Общие требования», пункт 1 «Предмет конкурса», подпункт 1.1 Лот №2, Том 3 конкурсной документации в приложении №1 к Тому 3 конкурсной документации в «Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса»	Указана неверная этажность	1-19	2-18, подвал
	Том 3 конкурсной документации в разделе №1 «Общие требования», пункт 1 «Предмет конкурса», подпункт 1.1 Лот №2	Указана неверная общая площадь жилых и нежилых помещений	58013,90 м <sup>2</sup>	63725,2 м <sup>2</sup>
	Т о м 3 конкурсной документации в разделе №1 «Общие требования», пункт 1 «Предмет конкурса», подпункт 1.1 Лот №2	Указана неверная общая площадь	58013,90 м <sup>2</sup>	63725,2 м <sup>2</sup>
	Том в «Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса»	Указана неверная площадь нежилых помещений одного из домов, входящих в состава лота	6292,0 м <sup>2</sup>	10988,2 м <sup>2</sup>

**Таблица №3**

	Довод заявителя о недостоверности информации	Недостоверная информация	Сведения, размещенные в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию <b>№78-02-06-          2023</b> от 03.05.2023	Сведения, размещенные в техническом паспорте
<b>Лот №3</b> — г. Санкт- Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт- Петербурга муниципальный округ Гавань, бульвар	Том 3 конкурсной документации в разделе №1 «Общие требования», пункт 1 «Предмет конкурса», подпункт 1.1 Лот №3, Том 3 конкурсной документации в приложении №1 к Тому 3 конкурсной документации в «Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в	Указана неверная этажность	1-19	2-18, подвал

Александра Грина, дом 2, корпус 2, строение 1.	многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса»			
	Том 3 конкурсной документации в разделе №1 «Общие требования», пункт 1 «Предмет конкурса», подпункт 1.1 Лот №3	Указана неверная общая площадь жилых и нежилых помещений	16558,1 м <sup>2</sup>	16310,4 м <sup>2</sup>
	Т о м 3 конкурсной документации в разделе №1 «Общие требования», пункт 1 «Предмет конкурса», подпункт 1.1 Лот №3	Указана неверная общая площадь	16558,1 м <sup>2</sup>	16310,4 м <sup>2</sup>
	Том 3 конкурсной документации в приложении №1 к тому 3 конкурсной документации в «Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса»	Указана неверная площадь нежилых помещений одного из домов, входящих в состав лота	3765,9 м <sup>2</sup>	3518,2 м <sup>2</sup>

Комиссия отмечает, что информация, указанная в Техническом паспорте, составленном ООО «Центральное Агентство кадастровых Работ» отличается от информации, указанной в Разрешении на ввод в эксплуатацию.

Необходимо отметить, что Правила не содержат термин «Технический паспорт». Таким образом, Организатор торгов, при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом, должен руководствоваться Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с [подпунктом 1 пункта 41](#) Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе акт состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по форме согласно приложению № 1. Вышеуказанный акт размещен в Приложении № 1 к конкурсной документации.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов не указана информация, предусмотренная Приложением №1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а именно пунктом 21 (Уборочная площадь лестниц) и подпунктом г пункта 20 (помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м.

Комиссией установлено, что в приложении №1 к Тому 3 конкурсной документации в «Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» в подпункте «д» (общая

площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м. и подпункте «е» (площадь лестничных клеток, включая межквартирные лестничные площадки, лифты, коридоры) пункта 20 Акта Организатором торгов указано, что информация отсутствует. Таким образом, данный довод следует признать обоснованным и выявить в действиях Организатора торгов нарушение [подпункта 1 пункта 41](#) Правил в части заполнения акта не в полном объеме.

По мнению Заявителя, наименование «многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования. 2 этап строительства. Корпуса 2, 3, 4» не соответствует Разрешению.

Согласно п у н к т у 3.1 Разрешения наименование объекта капитального строительства «многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования. 2 этап строительства. Корпуса 2, 3, 4».

Таким образом, довод Заявителя относительно неверного наименования объекта капитального строительства, не обоснован.

В части указания недостоверной информации в томе 3 конкурсной документации (указаны сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, для нескольких многоквартирных домов, что не позволяет надлежащим образом определить стоимость содержания общего участка общего имущества — земельного участка под многоквартирным домом).

Письмом Минстроя России от 10.10.2017 №36323-НС/07 «О выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов капитального строительства на одном земельном участке, в том числе, если эти объекты возводились поэтапно» зафиксирована правовая позиция, подтвержденная судебной практикой Верховного суда РФ, о том что возведение, нахождение на одном земельном участке нескольких объектов капитального строительства, в том числе, если эти объекты возводились поэтапно, не противоречит нормам действующего законодательства РФ.

Таким образом, довод Заявителя относительно недостоверности сведения о земельном участке одного из домов, входящих в состава лота, не обоснован.

При этом Комиссия считает необходимым указать, что со стороны Администрации Василеостровского района были направлены запросы с целью получения технической документации, необходимой для актуализации информации о многоквартирных домах Василеостровского района, формирования статистических сведений, а также сдачи достоверной отчетности (№99-ПЭО от 23.06.2023, №98-ПЭО от 23.06.2023). Со стороны действующей управляющей компании ООО «УК Лидер Север» ответы в адрес Организатора торгов не поступили.

Согласно Протоколу № 3 от 05.07.2023 конкурс по лотам 1,2,3 признан несостоявшимся. Предложенный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме снижен более, чем на 10 процентов. Решение комиссии: Конкурс по лоту №1 признать не состоявшимся. В соответствии с пунктом

77 Правил будет проведен новый конкурс.

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 «УК ЛИДЕР ЦЕНТР» обоснованной.
2. Признать действия Организатора торгов нарушение пункта подпункта 3 пункта 38 и подпункта 1 пункта 41 Правил.
3. Предписание не выдавать.