

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО УО «Жилкомсервис»

Резолютивная часть решения оглашена «04» сентября 2017

В полном объеме решение изготовлено «07» сентября 2017 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО УО «Жилкомсервис»

В присутствии представителя Администрации Красносельского района (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

В отсутствие представителей ООО УО «Жилкомсервис» (далее – Заявитель) надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России.

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 УО «Жилкомсервис» (вх. от 18.08.2017 №20054/17), на действия Организатора торгов – Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом расположенным по адресу: Ленинский проспект, д. 64, корп.1, лит. А (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 210717/8469966/01, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 210717/8469966/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 21.07.2017.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Ленинский проспект, д. 64, корп.1, лит. А.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов в части не правомерного проведения конкурса, а именно:

1) не указание в извещении основания для проведения конкурса;

2) содержание конкурсной документации:

- отсутствие технической части КД, а также ненадлежащее оформление акта о состоянии общего имущества МКД;
- отсутствие в КД надлежащего расчета стоимости обязательных работ и услуг;
- расчет показателя «содержание и ремонт лифтов» произведен с нарушениями;
- проект договора не соответствует действующему законодательству.

Организатор торгов согласился с доводом жалобы о расчете стоимости обязательных работ и услуг, по остальным доводам жалобы представитель Организатора торгов 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.

В силу части 4 статьи 161 ЖК Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, 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.

В соответствии с частью 13 161 ЖК Российской Федерации 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. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Комиссия антимонопольного органа не усматривает нарушения прав и законных интересов Заявителя в части указания на приведенные основания для проведения торгов.

Пунктом 41 Правил установлено, что Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

1) акт по форме согласно [приложению N 1](#);

4) 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;

Согласно доводу Заявителя и документам представленным Организатором торгов в КД отсутствует техническая часть документации. Представитель Организатора торгов на заседании комиссии пояснил, что данный МКД входит в ЖК «Ленинский парк» и техническая документация в адрес Администрации не передавалась. В связи с чем, Организатор торгов не включил техническую часть в состав КД. Также Заявитель указывает на то, Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса оформлен ненадлежащим образом.

Комиссией установлено, то Приложение №1 к техническому заданию Тома 2 КД оформлено ненадлежащим образом, а именно: не заполнены Общие сведения о МКД по пунктам: 2,3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, не дана оценка технического состояния многоквартирного дома, включая пристройки (пункты 5-8, 11), отсутствует указание на должность, ФИО руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного устанавливать техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса.

Таким образом, Организатором торгов, нарушил пункт 41 Правил, тем самым Заявителя в данной части – обоснован.

Подпунктом 4 пункта 41 Правил установлено 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**.

Материалами дела подтверждается, что конкурсная документация содержит обобщенную расчетную стоимость по каждой группе работ и услуг.

Согласно пункту 83 Правил Организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом стоимость **каждой работы и услуги**, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Таким образом, Организатором торгов, в нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил, не опубликована расчетная стоимость каждой из обязательных работ и услуг и довод Заявителя в данной части – обоснован.

В жалобе Заявитель указывает на то, что предложение по показателю «содержание и ремонт лифтов» сформировано неверно.

Организатором торгов в приложении № 2 к Тому 2 конкурсной документации «Перечень и расчет обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса», установлено: содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в МКД) рассчитано в размере 166 642,87 рублей. При этом отсутствует показатель «тариф на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)).

В соответствии со статьей 26 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, **ЛИФТЫ, ЛИФТОВЫЕ И ИНЫЕ ШАХТЫ**, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Таким образом плата за содержание и ремонт лифтов вносится всеми собственниками помещений вне зависимости от факта использования имущества. Довод Заявителя – не обоснован.

Заявитель обжалует содержание Конкурсной документации в части проекта договора.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 41 Правил установлено, что Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя: проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со [статьей 162](#) ЖК РФ.

Подпунктами 1, 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) [состав общего имущества](#) многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

Согласно тому 2 КД в Приложении 4 приводится проект договора управления, который не соответствует требованиям действующего законодательства.

Также состав обязательных работ и услуг, приведенный в Приложении №2 к техническому заданию Тома 2 Конкурсной документации не соответствует приведенному в Приложении №2 к проекту договора.

Организатор торгов при составлении проекта договора нарушил требования действующего законодательства, таким образом довод Заявителя обоснован.

На заседании комиссии по рассмотрению жалобы ООО УО «Жилкомсервис» Организатор торгов с доводами жалобы согласился.

Исходя из вышеизложенного Комиссия приходит к выводу, что при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации, Организатором торгов допустил существенные нарушения действующего законодательства.

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 УО «Жилкомсервис» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Администрации Красносельского района нарушение подпунктов 1, 4, 16 пункта 41 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».
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга **в срок до 21 сентября 2017 года:**

1. Отменить протоколы, составленные в ходе проведения конкурса.
2. Внести изменения в конкурсную документацию в соответствии с действующим законодательством, с учетом выявленных нарушений.
3. Продлить срок приема заявок в соответствии с 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»
4. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.