

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК «Бизнес Сити дом»

Резолютивная часть решения оглашена «30» мая 2024

В полном объеме решение изготовлено «04» июня 2024 Санкт-Петербург

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

<...> – заместителя руководителя Санкт-Петербургского УФАС, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии представителя ООО «УК «Бизнес Сити дом» (далее — Заявитель); представителя Администрации Московского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов).

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 «Бизнес Сити дом» (вх. №12610/24 от 15.05.2024) на действия Организатора торгов – Администрации Московского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000157980000000012, лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000157980000000012, лот №1 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 многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Новоизмайловское, ул. Благодатная, дом 50, стр. 1 (далее — МКД).

Размер обеспечения заявки: 72 052.42 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 15.04.2024 09:00

Дата и время окончания подачи заявок: 15.05.2024 11:00

Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 15.05.2024 11:15

Дата и время рассмотрения заявок: 22.05.2024 11:00

Дата и время проведения конкурса: 29.05.2024 11:00

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов допущено нарушение при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, а именно конкурсная документация сформирована с нарушением норм действующего законодательства.

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

Конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом проводится 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» (далее – Правила).

Порядок проведения конкурса установлен главой 8 Правил.

Пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается 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, а также размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

В соответствии с пунктом 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, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Согласно пункту 41 Правил определен перечень документов, включаемых в конкурсную документацию, в том числе акт по форме согласно приложению №1 (акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса). В акте указывается информация относительно общей площади многоквартирного дома. 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).

Приложением 1 к тому 3 конкурсной документации является акт общего имущества многоквартирного дома (далее — акт). Указанный акт содержит необходимые для заполнения строки с указанием характеристик многоквартирного дома, в том числе общей площади многоквартирного дома.

Согласно акту площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) составляет 9 531,7 кв.м. Общая площадь МКД составляет 74 364,7 кв.м.

Аналогичная общая площадь МКД и площадь нежилых помещений указана в извещении о проведении открытого конкурса, а также используется в конкурсной документации для расчета размера обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Комиссией установлено, что основанием для проведения конкурса является выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, таким образом Организатор торгов обязан при составлении документации использовать сведения указанные в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №78-11-01-2024 от 24.01.2024 площадь нежилых помещений составляет 6 845,9 кв.м., общая площадь МКД составляет 83 676,2 кв.м.

Исходя из вышеизложенного, Организатором торгов в Акте о состоянии общего имущества собственников неверно указана площадь нежилых помещений и общая площадь МКД.

Организатор торгов пояснил расхождение сведений в Акте о состоянии общего имущества собственников и «Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственника помещений в многоквартирном доме» наличием технической ошибки.

Довод Заявителя об опубликовании недостоверных сведений относительно общей площади жилых и нежилых помещений — **обоснован**.

Пунктом 14 Правил установлено, что 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.

Согласно конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 28,00 руб. за 1 кв.м.

В связи с тем, что Организатором торгов неверно опубликована общая площадь жилых и нежилых помещений, то размер платы за содержание и ремонт жилого

помещения был рассчитан неверно.

Исходя из вышеизложенного, с учетом положений пункта 14 Правил размер обеспечения заявки должен быть пересчитан Организатором торгов, с учетом изменившейся площади жилых и нежилых помещений.

Довод Заявителя о нарушении Правил в части неверного расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Комиссия признает **обоснованным**.

Относительно довода Заявителя о неверном указании уборочной площади и отсутствии сведений о площади подвала в акте, Комиссия сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается в том числе площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования,

Согласно акту уборочная площадь, указанная в пункте 24 на странице 26 конкурсной документации составляет 11 123,70 кв. м.

Комиссия, изучив Ведомость помещений и их площадей, установила, что уборочная площадь не включает в себя следующие помещения в размере 7076,4 кв. м, а именно:

- места общего пользования для обеспечения доступа к машино-местам 6517,3 кв.м.,

- 8Н, 52Н ИТП паркинга 70,2 кв. м.;

- 14Н, 48Н, 60Н Помещения уборочного инвентаря (паркинга) 17,1 кв.м.;

- 1Н, 15Н, 26Н, 46Н, 50Н Венткамера приточная паркинга 175,1 кв.м.;

- 11Н, 23Н, 33Н, 41Н, 51Н Венткамера вытяжная паркинга 118,5 кв.м.;

- 12Н, 32Н, 55Н Помещение хранения уборочной техники 91,8 кв.м.;

- 56Н кабельная 17,7 кв.м.;

- 13Н связевая паркинга 12,5 кв.м.;

- 22Н Электрощитовая паркинга 14,1 кв.м.;

- 31 Н Кладовая паркинга 12,4 кв.м.;

- 42Н Помещение охраны паркинга 8,6 кв.м.;

- 133Н Диспетчерская паркинга 21,1 кв.м.;

Уборочная площадь так же не включает в себя следующие помещения:

- 2Н, 17Н, 57Н Электрощитовая жилого дома 58,7 кв.м.;

- 3Н, 19Н, 49Н Электрощитовая встроенных помещений 51,6 кв.м.;

- 4Н, 18Н, 29Н, 36Н, 47Н ИТП встроенных помещений 162,3 кв.м.;

- 5Н, 20Н, 28Н, 35Н, 53Н ИТП жилого дома 173,4 кв.м.;
- 6Н Насосная пожаротушения, хоз.питьевая насосная, водомерный узел жилого дома 39,8 кв.м.;
- 7Н Водомерный узел на жилые дома 2-5 12,2 кв.м.;
- 9Н, 27Н, 34Н, 39Н Помещение уборочного инвентаря 15,8 кв.м.;
- ЮН, 16Н, 24Н, 54Н Связевая 42,1 кв.м.;
- 62Н, 69Н, 81Н, 84Н, 92Н, 94Н, 96Н, 100Н, 105Н, 110Н, 113Н, 132Н, 134Н, 135Н, 136Н, 137 Н Помещение для хранения мусорных контейнеров 63,5 кв.м.;
- 21Н, 30Н, 40Н Водомерный узел жилого дома 26,4 кв.м.;
- 25Н Электрощитовая 19,9 кв.м.;
- 37Н Электрощитовая+кабельная встроенных помещений 22,1 кв.м.;
- 38Н Электрощитовая + кабельная жилого дома 24,7 кв.м.;
- 58Н насосная пожаротушения 20,4 кв.м.;
- 59Н водомерный узел и насосная станция хозяйственно-питьевого водоснабжения 22,6 кв.м.;
- 43Н, 44Н резервуар запаса воды 101,6 кв.м.;
- 45Н Насосная станция 87,5 кв.м.;

Площадь вышеупомянутых помещений составляет 944,6 кв.м..

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что уборочная площадь многоквартирного дома должна составлять 22898,70 кв.м.

Комиссией установлено, что в графе «Наличие подвала» пункта 13 акта стоит прочерк. Вместе тем, Ведомость помещений и их площадей содержит информацию относительно площади подвала — 11265,9 кв.м. Таким образом, довод Заявителя — **обоснован.**

Заявитель в доводах жалобы указывает, что тарифы, предложенные в конкурсной документации, не включают в себя следующие услуги: объединенную диспетчерскую службу, видеонаблюдение, систему контроля и управления доступом, газоанализацию, радиоточку, антенну.

Пунктом 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается в том числе 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 работ и услуг.

Пунктом 2 Правил установлено, что «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» – 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 или нежилого помещения.

В соответствии с пунктом 76 Правил участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее – предложение).

Из подпункта 4 пункта 41 Правил следует, что конкурсная документация должна содержать, в том числе перечень 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно Приложению № 2. При этом Организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Приложение № 2 устанавливает перечень работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества в следующем виде:

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб./месяц)
----------------------------	---	------------------------	---

В томе 3 конкурсной документации установлен Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Новоизмайловское, ул. Благодатная, дом 50, стр. 1.

Изучив перечень работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества, представленный в документации, Комиссия установила, что он полностью соответствует установленной форме. Комиссия отмечает, что внесение услуг: объединенной диспетчерской службы, видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом, газоанализации, радиоточки, антенны не предусмотрено минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290, по форме согласно приложению №2.

Таким образом, с учетом изложенного, Комиссия признает довод Заявителя об отсутствии в перечне работ и услуг по управлению многоквартирными домами информации об объемах выполняемых работ **необоснованным**.

Вместе с тем, Организатором торгов не предприняты зависящие от него меры, направленные на соблюдение правил и норм, регулирующих проведение торгов в рамках устранения технических неточностей в конкурсной документации.

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 «Бизнес Сити дом» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов — Администрации Московского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 14, подпункта 3 пункта 38 Правил.
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.