

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «БФА Сервис»

31.07.2015

Санкт-Петербург

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

В присутствии представителя ООО «БФА Сервис» (далее – Заявитель):

В присутствии представителя ГКУ «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия):

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 «БФА Сервис» (вх. от 22.07.2015 №15866), на действия Организатора торгов – Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными домами, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова д. 9 к. 1, Бутлерова д. 9 к. 2, Бутлерова д.9 к. 3 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №250515/2801855/01, лот №2) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 250515/2801855/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 25.05.2015.

Предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами.

Дата окончания приема заявок: 28.07.2015.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, Конкурсной комиссии в части указания недостоверной информации в извещении о проведении торгов (указан неверный адрес одного из домов, входящих в состава лота), а также действия Организатора торгов в части отсутствия в извещении и конкурсной документации площади встроенно-пристроенных помещений (не относящихся к общему имуществу), что привело к неправильному определению цены договора

управления.

Организатор торгов с доводом жалобы относительно неправильного определения цены договора управления согласился, сославшись на техническую ошибку при составлении конкурсной документации. Относительно неверного адреса одного из домов, входящих в состав лота Организатор торгов возражал, указав что адрес указан корректно, согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию.

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 (далее – ГК РФ).

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.

Установлено, что в извещении о проведении рассматриваемого конкурса и в

конкурсной документации по лоту №2 указаны адреса, в отношении которого проводится конкурс:

Санкт-Петербург, ул. Бутлерова д.9 к. 1;

Санкт-Петербург, ул. Бутлерова д.9 к. 2;

Санкт-Петербург, ул. Бутлерова д.9 к. 3.

Организатором торгов представлено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-2804.1в-2014, в соответствии с которым адрес местонахождения одного из домов является Санкт-Петербург, ул. Бутлерова д.9 к. 1. Заявителем также представлено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-2804.1в-2014 в соответствии с которым адресом местонахождения спорного дома является Санкт-Петербург, ул. Бутлерова д.11 к. 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 № 78-2804.1в-2014 милицейским адресом является Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, дом 11, корпус 1.

Таким образом, довод Заявителя относительно неверного адрес одного из домов, входящих в состава лота о проведении оспариваемого конкурса, обоснован.

Пунктом 2 Правил предусмотрено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - это 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.

Согласно [пункту 2 статьи 39](#) ЖК РФ доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя содержания которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности.

Исходя из анализа приведенных правовых норм, можно сделать вывод о том, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, при определении цены договора управления многоквартирного дома необходимо помимо площади жилых помещений включать также и площадь встроенно-пристроенных помещений, в соответствии с разрешениями на ввод объекта в эксплуатацию.

Организатор торгов против данного довода не возражал, сославшись на техническую ошибку при составлении 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 «БФА Сервис» обоснованной.
2. Признать в действия ГКУ «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» нарушение подпункта 3 пункта 38, пункта 42 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. Выдать ГКУ «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» предписание об аннулировании торгов.

ПРЕДПИСАНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы ООО «БФА Сервис»

31.07.2015

Санкт-Петербург

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

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», на основании Решения от 31.07.2015 №04/19028, принятого по результатам рассмотрения жалобы ООО «БФА Сервис» (вх. от 22.07.2015 №15866), на действия Организатора торгов – Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными домами, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова д.9 к. 1, Бутлерова д.9 к. 2, Бутлерова д.9 к. 3 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №250515/2801855/01, лот №2)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов - Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга» **в срок до 17 августа 2015 года** аннулировать торги по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенные по адресам: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова д.9 к. 1, Бутлерова д.9 к. 2, Бутлерова д.9 к. 3 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №250515/2801855/01, лот №2)
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.