

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Управляющая компания «Наш город»

Резолютивная часть решения оглашена «24» декабря 2015

В полном объеме решение изготовлено «29» декабря 2015 Санкт-Петербург

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

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

В присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Наш город» (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 «Управляющая компания «Наш Город» (вх. от 15.12.2015 №26883) 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 по адресу: ул. Адмирала Черокова, д.18, корп.1, лит. А, Б, В, Д (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №121115/8469966/01, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения

УСТАНОВИЛА:

Извещение №121115/8469966/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 12.11.2015.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, Конкурсной комиссии выразившееся во включении в состав конкурсной документации требований, не предусмотренных действующим законодательством, а также во включении в состав объекта конкурса отдельных нежилых сооружений (подземных паркингов)

на которые выданы свои разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Организатор торгов с доводом жалобы о включении в состав заявки учредительных документов с Заявителем согласился, относительно иных доводов жалобы возражал, указав на то, что конкурс проводился в полном соответствии с требованиями Правил.

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).

Заявитель в жалобе указывает на нарушение Организатором торгов подпункта 5 пункта 41 Правил и Приложения №3 к Правилам. Данные нормы утратили свою силу в связи с вступлением в силу Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и являются недействующими.

Организатором торгов установлены дополнительные работы и услуги такие как: устройство новогодней иллюминации, установка новогодних елок, установка малых архитектурных форм, поливка и посадка цветочников, однако в акте по состоянию общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса, отсутствует земельный участок. Заявитель в жалобе говорит о том, что отсутствие на указание земельного участка приводит к неясности где именно

следует осуществлять дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту объекта конкурса.

Пп. 4(1) пункта 41 Правил установлено что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (далее - дополнительные работы и услуги), включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги. Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги;

В случае неясности положений конкурсной документации, любое заинтересованное лицо вправе обратиться к организатору торгов с заявлением о разъяснении ее положений (пункт 48 Правил), чего Заявителем сделано не было.

[Пунктом 51](#) Правил предусмотрено, что Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса.

Пунктом 7 тома 1 конкурсной документации установлен график осмотра объекта конкурса.

Отсутствие в конкурсной документации сведений о земельном участке, само по себе не могло повлиять на определение победителя конкурса, поскольку все участники конкурса располагают одинаковыми сведениями об объекте конкурса.

Заявитель, не воспользовавшись правами, предусмотренными [пунктами 48](#) и [51](#) Правил, принял условия конкурса наравне с иными участниками.

Таким образом, приведенные Заявителем доводы об отсутствии в конкурсной документации необходимых сведений о земельном участке и в месте с тем неясности, где именно осуществлять дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту объекта конкурса в действительности не повлекли ущемление прав и законных интересов Заявителя. Исходя из вышеизложенного

данный довод жалобы не находит своего подтверждения.

Заявитель полагает, что Организатором торгов неправильно определен объект конкурса в части включения помимо многоквартирного дома в состав лота подземных паркингов.

В силу [ст. 289](#) Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома ([ст. 290](#) Гражданского кодекса Российской Федерации). Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры ([п. 1 ст. 290](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно [п. 1 ст. 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 1) 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); 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

[Подпунктом ж пункта 2](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила № 491), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 предусмотрено, что в состав общего имущества дома также включаются объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, [коллективные автостоянки, гаражи](#), детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Указанные [Правила](#) №491 содержания общего имущества изданы Правительством Российской Федерации на основании [статей 39](#) и [156](#) Жилищного кодекса. [Пункт 2](#) Правил не признан в установленном порядке противоречащим [статье 290](#)

Гражданского кодекса и [статья 36](#) Жилищного кодекса.

Согласно материалам жалобы в состав извещения № 121115/8469966/01 включены четыре здания:

ул. Адмирала Черокова, д.18, корп.1, лит. А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-1008в-2015);

ул. Адмирала Черокова, д.18, корп.1, лит. Б (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-1008.1в-2015);

ул. Адмирала Черокова, д.18, корп.1, лит. В (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-1008.2в-2015);

ул. Адмирала Черокова, д.18, корп.1, лит. Д (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-1008.3в-2015).

Согласно разрешениям на ввод объекта в эксплуатацию построенный объект капитального строительства - многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземными автостоянками. Помимо этого, в п. 4 проектной декларации застройщика (ООО «Сэтл Сити») установлено: «Жилой дом состоит из 10 разновысоких жилых секций со встроенными помещениями общественного назначения и трех отдельно стоящих подземных автостоянок. В жилом комплексе запроектированы три отдельно стоящие подземные автостоянки. Автостоянки имеют эксплуатируемую кровлю, образующую внутриворовую территорию, на которой размещены площадки для игр детей и отдыха взрослых». Данные подземные стоянки построены за счет средств участников долевого строительства многоквартирного дома

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что подземные автостоянки относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома, в силу чего довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Согласно п.53 Правил, заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от

имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 настоящих Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

В соответствии с пп. г пункта 13 тома 2 конкурсной документации, утверждённой Организатором торгов, заявка должна содержать учредительные документы.

Правила не содержат требования о предоставлении учредительных документов. Пунктом 54 Правил конкурса по отбору управляющей организации запрещено требовать от участника конкурса представления иных документов, не перечисленных в пункте 53 данных Правил.

Пп. 12.1.1 пункта 12 тома 2 конкурсной документации установлено, что претенденты должны соответствовать установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом (в том числе ст. 192 Жилищного Кодекса Российской Федерации; ст. 161 части 10 Жилищного Кодекса Российской Федерации; Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»; Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»). Аналогичное требование содержится в пп. 5.2.1 пункта 5 тома 1 конкурсной документации.

Подпунктом 1 пункта 15 Правил предусмотрено, что претенденты должны соответствовать установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

В силу [п. 16](#) Правил требования, указанные в [пункте 15](#) настоящих Правил, предъявляются ко всем претендентам. Организатор конкурса при проведении конкурса не вправе устанавливать иные требования к претендентам.

Таким образом Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России установлено, что пп. г пункта 13 тома 2 конкурсной документации, утвержденной Организатором торгов не соответствует пункту 53 Правил, а также пп. 12.1.1 пункта 12 тома 2 конкурсной документации и пп. 5.2.1 пункта 5 тома 1 конкурсной документации не соответствует пп. 1 пункта 15 Правил.

Исходя из вышеизложенного, Организатором торгов были допущены нарушения порядка организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом.

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 «Управляющая компания «Наш город» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 16 и 54 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 Организатору торгов Предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга **в срок до 19 января 2016 года:**

1. Отменить Протокол №1 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №121115/8469966/01 от 15.12.2015.
2. Вернуть заявки участникам торгов.
3. Внести изменения в конкурсную документацию в соответствии с действующим законодательством, с учетом выявленных нарушений.
4. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.