

РЕШЕНИЕ,  
принятое по результатам рассмотрения жалобы  
физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «14» февраля 2018

В полном объеме решение изготовлено «19» февраля 2018 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы физического лица

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

В присутствии представителя физического лица (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 физического лица (вх. от 05.02.2018 №2986/18), на действия Организатора торгов – Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №271117/3187345/01, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**271117/3187345/01** опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 27.11.2017.

Дата и время публикации извещения: 27.11.2017 12:13

Дата и время окончания подачи заявок: 18.01.2018

Дата подведения итогов: 25.01.2018.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом: Санкт-Петербург, пр. Лесной, д. 61, корп. 1.

В жалобе Заявитель указывает на следующие нарушения, допущенные Организатором торгов при организации и проведении торгов:

1. До дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, однако, Организатор торгов принял решение о проведении рассматриваемого конкурса.
2. Ненадлежащее исполнение требований подпункта а) пункта 40 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. Извещение о проведении торгов содержит недостоверную ссылку на пункт 3.4.19 постановления Правительства Санкт-Петербурга № 1078.
4. Конкурсная документация содержит некорректные данные о площади многоквартирного дома, что привело к неправильному установлению цены.
5. Размеры платы за услугу «содержание и ремонт лифтов» рассчитан с нарушением требований распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016 № 260-р.
6. Проект договора, опубликованные Организатором торгов, не содержит приложений «состав общего имущества в многоквартирном доме», «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения».
7. Конкурсная комиссия неправомерно допустила до участия в торгах ООО «ГК Д.О.М Колпино» (на момент вскрытия конвертов денежные средства в качестве обеспечения не поступили.)

Торги по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом проводятся в соответствии с нормами действующего законодательства, 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).

На заседании комиссии, Организаторам торгов пояснил, что конкурс проводился в соответствии с действующим законодательством. Конкурс проводился в связи с тем, что не был реализован способ управления МКД.

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

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК Российской Федерации) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании части 1 статьи 162 ЖК Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В силу части 4 пункта 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.

Пунктом 3 Правил определено, что открытый конкурс проводится, если:

- 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Пунктом 39 Правил установлено, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Материалами дела подтверждается, что 28.08.2017 в администрацию Выборгского района Санкт-Петербурга поступило обращение от ООО «Жилкомсервис № 1 Выборгского района» входящий номер <...> -33-8386/17-0-0 о том, что в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Лесной пр., д.61, корп.1 не реализован способ управления – не утверждена форма договора управления и не заключены договоры управления.

Таким образом, действия Организатора торгов по принятию решения о проведении открытого конкурса не противоречат действующему законодательству.

Согласно подпункту а) пункта 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Извещение о проведении конкурса в отношении спорного многоквартирного дома была 27.11.2017 размещена на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также 20.12.2017 в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом – на дверях парадных многоквартирного дома, что подтверждается материалами фотофиксация.

Таким образом, Организатором торгов исполнено требование подпункта а) пункта 40 Правил.

Согласно извещению открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Выборгском районе Санкт-Петербурга проводится в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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), п. 3.4.19 Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078 "Об администрациях районов Санкт-Петербурга", распоряжения администрации Выборгского района Санкт-Петербурга от 20.10.2017г. №4125.

В соответствии с действовавшим на момент организации и проведения спорного конкурса (27.11.2017) Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга», на администрацию района были возложены обязанности по проведению в установленном порядке открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в Санкт-Петербурге, собственниками помещений в которых не определен

способ управления указанными домами или если принятое решение о выборе способа управления указанными домами не было реализовано, а также осуществление иных мероприятий, связанных с выбором способа управления многоквартирными домами (пункт 3.4.19).

Учитывая вышеизложенное, довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил извещение должно содержать характеристику 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.

В соответствии с конкурсной документацией площадь многоквартирного дома составляет 9931,77 квадратный метров.

Согласно техническому паспорту, выданному ГУП «ГУИОН», общая площадь многоквартирного дома по адресу: Лесной проспект, дом 61, корпус 1, составляет 9328 квадратных метров.

Таким образом, Организатором торгов размещена недостоверная информация относительно площади многоквартирного дома, что является ненадлежащим исполнением подпункта 3 пункта 38 Правил.

Пунктом 41 Правил установлено, что 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.

Приложение № 3 к техническому заданию конкурсной документации содержит информацию, в соответствии с вышеуказанным пунктом Правил.

При этом полномочия по проверке расчета максимально допустимой величины стоимости услуги регионального оператора, установленной Организатором торгов в Конкурсной документации, в рамках рассмотрения

Жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссии отсутствуют.

Подпунктом 16 пункт 41 Правил установлено, что документация должна содержать проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса 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;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В состав проекта договора (для физических лиц) входят приложения: Общие сведения о многоквартирном доме; перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 3.3 проекта указанного договора установлено, что Размер платы за содержание и ремонт помещения определен для Собственника в соответствии с п. 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется из расчета 1 кв. метра общей площади помещения и устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Однако, рассматриваемый проект договора не содержит порядка осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления (пункт 4 части 3 статьи 162 Жилищного

кодекса).

Таким образом, довод Заявителя о размещении ненадлежащего проекта договора – обоснован.

Подпунктом 2 пункта 53 Правил установлено, что заявка должна содержать документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

В соответствии с пунктом 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом при проведении конкурса одним из требований к претендентам является внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

В качестве обеспечения конкурсной заявки претендента ООО «ГК Д.О.М Колпино» представлено платежное поручение №7 от 17.01.2018 на сумму 177 784-00 руб.

Указанная сумма поступила на р/с организатора конкурса 17.01.2018, что подтверждается ответом бухгалтерского учета и отчетности администрации.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерных действиях конкурсной комиссии не нашел своего подтверждения.

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 Заявителя обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга нарушение подпункта 3 пункта 38, подпункта 16 пункта 41 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 предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать должностному лицу Санкт-Петербургского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **в срок до 06 марта 2018 года:**

1. Отменить протоколы, составленные в ходе проведения конкурса (Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, Протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе).
2. Вернуть заявки участникам торгов.
3. Внести изменения в конкурную документацию в соответствии с действующим законодательством, с учетом выявленных нарушений.
4. 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».
5. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.