

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК «Ариосто»

Резолютивная часть решения оглашена «07» июня 2021

В полном объеме решение изготовлено «10» июня 2021 Санкт-Петербург

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

В присутствии:

представителей Администрации Приморского района (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия)

представителя ООО «УК «Ариосто» (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 «УК «Ариосто» (вх. №16478/21 от 18.05.2021) на действия Организатора торгов – Администрация Приморского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными домами (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №090421/3170144/01), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №090421/3170144/01 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 многоквартирными домами (далее — МКД) по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Плесецкая улица, дом 6, стр. 1.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов в части неверного указания в составе конкурсной документации общей площади жилых и нежилых помещений МКД, а также в части опубликования неверного размера обеспечения заявки на участие в конкурсе.

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 РФ (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. Указанный акт содержит необходимые для заполнения строки с указанием характеристик многоквартирного дома, в том числе общей площади многоквартирного дома.

Согласно акту площадь жилых помещений (общая площадь квартир) составляет 33 581,90 кв.м., площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) составляет 2 359,8 кв.м. (общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 35 977,7 кв.м.).

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 №78-15-84-2020 от 27.11.2020 указана следующая площадь:

- общая площадь жилых помещений (общая площадь квартир) составляет 33 581,90 кв.м.,

- площадь встроено — пристроенных помещений 9 154,6 кв.м., в том числе по использованию:

офисные помещения — 2395,8 кв.м.

машино-места (1 м/м — 140 м/м) - 1862,0 кв.м.

помещения вспомогательного использования паркинга — 4143,2 кв.м.

кладовая — 737,8 кв.м.

ИТП встроенных помещений — 15,8 кв.м.

площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) составляет 2 359,8 кв.м.

Следовательно, исходя из разрешения на ввод объекта в эксплуатацию нежилых помещений составляет 2395,8 кв.м. (офисные помещения) + 737,8 кв.м. (кладовая) + 1862,0 кв.м. (машино-места (1 м/м — 140 м/м)) - **4 995,6 кв.м.**

Таким образом общая площадь жилых и нежилых помещений составляет — **38 577,5 кв.м.**

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

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 34,66 руб. за 1 кв.м.

В связи с тем, что Организатором торгов не верно 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.

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 «Ариосто» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Администрации Приморского района нарушение подпункта 11 пункта 38 и подпункта 1 пункта 41 порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006.
3. Выдать предписание о внесении изменений в конкурсную документацию.