РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Светлый мир «Управление недвижимостью»

Резолютивная часть решения оглашена «14» октября 2019

В полном объеме решение изготовлено «17» октября 2019 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Светлый мир «Управление недвижимостью» в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии представителей ООО «Светлый мир «Управление недвижимостью» (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 «Светлый мир «Управление недвижимостью» (вх. от 03.10.2019 №29518/19) на действия Организатора торгов – Администрацию Московского района при организации и проведении торгов на право заключения договора управления многоквартирным домом (извещение размещено на сайте https://torgi.gov.ru/, №060919/3468631/02) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 060919/3468631/02 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru (далее – сайт торгов) 06.09.2019.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, Среднерогатская ул., д.16, корп.5, строение 1; Среднерогатская ул., д.16, корп.6, строение 1.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов по следующим основаниям:

1. Завышен размер обеспечения заявки;
2. Завышен размер обеспечения обязательств;
3. Недостоверно указана система водоснабжения;
4. В извещении о проведении конкурса и в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме не указаны сведения, предусмотренные действующим законодательством;
5. В расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения отсутствует строка дезинсекция и дератизация.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, ссылаясь на постановление 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 ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

1 . Согласно подпункту 1 пункта 15 Правил, соответствие установленным федеральным законом требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, является обязательным требованием к претенденту. Несоответствие этому требованию влечет отказ в допуске к участию в конкурсе согласно пунктам 18, 53 Правил.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 15 Правил, при проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам: 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 соответствии с пунктом 14 Правил, 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.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в рублях с одного квадратного метра площади помещения в месяц, что обусловлено требованием статьи 156 ЖК РФ об обязательности установления размера платы в равном размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В приложении к тому 3 конкурсной документации Организатором торгов установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который равен – 29.11 руб. за 1 кв. метр и 29.23 руб. за 1 кв. метр.

Как видно из извещения о проведении конкурса, расчет размера обеспечения заявки на участие в конкурсе организатором торгов был произведен с нарушением требовании пункта 14 Правил, а именно, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (29.23 рублей по адресу Санкт-Петербург, Среднерогатская ул., д.16, корп.5, строение 1 и 29,11 рублей по адресу Санкт-Петербург, Среднерогатская ул., д.16, корп.6, строение 1) умножался на площадь помещений в домах, являющихся объектами конкурса, а затем на 12 месяцев, что не предусмотрено требованиями Правил. Тем самым размер обеспечения заявки на участие в конкурсе был завышен организатором торгов в 12 раз и довод Заявителя обоснован, что нарушает пункт 14 Правил.

2. Далее Заявитель указывает, что порядок расчёта обеспечения обязательств по договору управления МКД не соответствует требованиям Правил.

Согласно пункту 42 Правил размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

,

где:

- размер обеспечения исполнения обязательств;

К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

- размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

- размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2018 N 215-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме формируется с учетом комплекса предоставляемых услуг (выполняемых работ), указанных в пунктах 1 - 11, состава общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов на потребляемые коммунальные ресурсы, указанных в пункте 12, исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных

ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

Вместе с тем, доказательств нарушения пункта 42 Правил Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

3. Заявитель указывает, что в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса указана недостоверная информация относительно системы горячего водоснабжения. Организатор торгов указал, что система горячего водоснабжения централизованная. Заявитель указывает, что в домах установлены индивидуальные тепловые пункты, вместе с тем, документов, подтверждающих данный довод, на заседание Комиссии не представил.

Организатор торгов пояснил, что разрабатывал конкурсную документацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 14.08.2019 №78-11-28-2019. Иная техническая документация от застройщика на данные дома в адрес Организатора торгов не поступала.

4. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в частности, 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 03.04.2013 N 290, по форме согласно приложению N 2.

Как следует из п. 23 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом относится к работам по содержанию

помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

В Приложении к тому 3 конкурсной документации пунктом 2.1.5 установлена услуга по дератизации, вместе с тем, услуга по дезинсекции помещений отсутствует. Таким образом, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов подпункта 4 пункта 41 Правил и не включении услуги по дезинсекции обоснован.

5. В соответствии с подпунктом 3 п. 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.

Подпунктом 5 пункта 38 Правил определено, что в извещении о проведении конкурса в том числе указывается: наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом; наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил; 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 обязательных работ и услуг.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС изучив извещение установила, что в извещении о проведении конкурса не указано количество квартир и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, довод Заявителя о не указании размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в извещении не находит своего подтверждения. В извещении о проведении конкурса в таблице указан размер размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в год по адресам (16 642 685,10 и 4 072 791,74).

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать в себя акт по форме согласно приложению N 1 к Правилам.

Приложением N 1 к Правилам предусмотрено отражение в акте сведений в том числе: о количестве квартир, о площади земельного участка входящего в состав общего имущества, об уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки, об уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), о количество крылец, об отделке МОП внутренней, о сигнализации.

Комиссия, изучив акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, установила, что Организатором торгов не заполнены данные сведения.

Вместе с тем необходимо отметить, что согласно пункту 48 Правил любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации.

Заявитель за разъяснениями положений конкурсной документации в порядке пункта 48 Правил к Организатору торгов не обращался.

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.

Разделом 3 конкурсной документации «Порядок проведения осмотра объекта конкурса» предусмотрено, что Организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса организует проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Заявитель с соответствующим заявлением не обращался, доказательств невозможности реализации данного права не представил.

Отсутствие в конкурсной документации сведений о количестве квартир, о площади земельного участка входящего в состав общего имущества, об уборочной площади лестниц (включая межквартирные лестничные площадки, об уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), о количестве крылец, об отделке МОП внутренней, о сигнализации само по себе не может повлиять на определение победителя конкурса.

Заявитель, не воспользовавшись правами, предусмотренными пунктами 48 и 51 Правил, принял условия конкурса наравне с иными участниками и подал заявку на участие. Таким образом, приведенные Заявителем доводы об отсутствии в конкурсной документации необходимых сведений о многоквартирном доме в действительности не нарушают права и законные интересы Заявителя.

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 «Светлый мир «Управление недвижимостью» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Московского района Санкт-Петербурга нарушение пункта 14 и подпункта 4 пункта 41 Правил Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.