

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Эксплуатация ГС-СПб»

Резолютивная часть решения оглашена «01» августа 2017

В полном объеме решение изготовлено «03» августа 2017  
Санкт-Петербург

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

В присутствии:

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

представителя ООО «Эксплуатация ГС-СПб» (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 «Эксплуатация ГС-СПб» (вх. от 21.07.2017 №17828/17), 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>, № 100517/3187345/02) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение № 100517/3187345/02 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 10.05.2017

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Заречная, д. 33, строение 1.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов в части порядка организации и проведения указанного конкурса, а именно:

1. В нарушение требований действующего законодательства, Организатором торгов в томе 3 конкурсной документации указана неверная площадь многоквартирного дома, а именно – 34 190,6 кв.м, без учета площади нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме).

2. При проведении конкурсной процедуры, Организатором торгов неправомерно допущен до участия в конкурсе ООО «Компания Жилкомсервис Приморского района», в виду того, что указанным обществом не раскрыта информация о своей деятельности по управлению многоквартирными домами.

3. При проведении конкурсной процедуры, Организатором торгов неправомерно предоставлено право ООО «Компания Жилкомсервис Приморского района» первому озвучить конкурсное предложение.

Организатор торгов довода жалобы Заявителя 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 так же норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения конкурса установлен главой 8 Правил.

В соответствии с пунктом 38 Правил извещение о проведении конкурса должно содержать:

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.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил 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.

Частью 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с абзацем 5 пункта 2 Правил 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. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Анализ указанных норм права позволяет сделать вывод о том, что размер платы как для собственников жилых помещений, так и для собственников нежилых помещений должен устанавливаться одинаковым.

Согласно акту, размещенному в составе конкурсной документации площадь жилых помещений (общая площадь квартир) 34190,6 кв. м.; нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1548,8 кв. м.; площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 7571,4 кв. м.

В приложении 3 к тому 3 Конкурсной документации в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме общая площадь для расчета работ и услуг равна 34190,6 кв. м. без учета общей площади нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, Организатором торгов в конкурсной документации указана неверная общая площадь жилых и нежилых помещений, тем самым неверно определена стоимость обязательных работ и услуг.

Исходя из вышеизложенного данный довод Заявителя обоснован.

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.

Статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определены общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом, одним из которых является обязательное соблюдение организацией, осуществляющей деятельность в сфере управления многоквартирным домом, Стандарта раскрытия информации, который утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее – Стандарт).

В силу пункта 5 Стандарта, управляющими организациями информация раскрывается путем обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.

Приказом Минрегиона России от 02.04.2013 № 124 официальным сайтом в сети Интернет, предназначенным для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет определен сайт портала "Реформа ЖКХ": [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru).

Согласно пункту 1 Стандарта настоящий документ устанавливает требования к видам, порядку, способам и срокам раскрытия информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами **на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации** (далее соответственно - управляющие организации, договор управления), товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления (далее соответственно - товарищество, кооператив, информация).

Таким образом, порядок и объем раскрытия информации состоит в прямой зависимости от факта заключения договоров управления многоквартирным домом.

На заседании Комиссии установлено, что ООО «Компания Жилкомсервис Приморского района» не имеет заключенных договоров управления многоквартирным домом, в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, довод Заявителя о несоответствии ООО «Компания Жилкомсервис Приморского района» требованиям законодательства Российской Федерации в части раскрытия информации, не нашел своего подтверждения.

В соответствии с пунктами 75 и 76 Правил конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Согласно Протоколу №2 от 11.07.2017 Конкурсной комиссией принято решение о признании претендентов участниками конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами:

Заявка №1 ООО «Эксплуатация Главстрой –СПб»

Заявка №2 ООО «Компания Жилкомсервис Приморского района»

В соответствии с Протоколом №3 от 13.07.2017 победителем конкурса признан участник ООО «Компания Жилкомсервис Приморского района», как компания первой поднявшей табличку и озвучившей свое конкурсное предложение.

Заявитель к своей жалобе представил для обозрения видеозапись процедуры проведения конкурса.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России изучив данную видеозапись установила, что первым поднял табличку участник под номером 2 – ООО «Компания Жилкомсервис Приморского района», таким образом Организатор торгов правомерно представил право озвучить предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, таким образом довод Заявителя не находит 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 ООО «Эксплуатация ГС-СПб» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Администрации Приморского района подпункта 4 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 отмене протоколов и внесении изменений в конкурсную документацию.

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **в срок до 18 августа 2017 года:**

1. Отменить протоколы, составленные в ходе проведения конкурса.
2. Внести изменения в конкурсную документацию в соответствии с действующим законодательством, с учетом выявленных нарушений.
3. 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»

4. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.