РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «ПИК-Комфорт»

Резолютивная часть решения оглашена «25» апреля 2018

В полном объеме решение изготовлено «28» апреля 2018 Санкт-Петербург

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

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

В присутствии представителей ООО «ООО «ПИК-Комфорт» (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 «ПИК-Комфорт» (вх. №9730-ЭП/18 от 16.04.2018) на действия Организатора торгов – Администрация Пушкинского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирными домами по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, Московское ш., д. 246 (извещение размещено на сайте http://torgi.gov.ru, № **120418/1381162/01**, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**120418/1381162/01** опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru (далее – сайт торгов) 12.04.2018

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, Московское ш., д. 246.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившееся в неверном заполнении Акта о состоянии общего имущества собственников, в нарушении содержания конкурсной документации относительно перечня обязательных и дополнительных работ и услуг.

Организатор торгов против 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 также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Пунктом 41 Правил установлено, что Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

- акт по форме согласно приложению N 1;

- 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;

- 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. N 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;

Указанный акт содержит необходимые для заполнения строки с указанием характеристик многоквартирного дома, в том числе площадь жилых и нежилых помещений.

Согласно акту, размещенному в составе конкурсной документации площадь жилых помещений (общая площадь квартир) 38917,8 кв. м.; нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1768,3 кв. м.; площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 857,9 кв. м., уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)7077,8 кв. м.

На заседании комиссии, Организатор торгов пояснил, что акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющий Приложением №1 к тому 3 конкурсной документации, был заполнен в соответствии с Техническим паспортом.

Комиссией установлено, что в виду отсутствия в техническом паспорте информации об уборочной площади общих коридоров, уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кадастрового номера земельного участка (при его наличии) у Организатора торгов отсутствовала возможность указания данных площадей в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД.

Таким образом, довод Заявителя о неверном заполнении акте о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД – не обоснован.

Заявитель в жалобе указывает, что в перечне обязательных работ и услуг не указана периодичность выполнения указных в нем видов работ и услуг.

Подпунктом 4 пункта 41 Правил установлено, что 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;

Комиссией установлено, что в приложении №2 к тому 3 конкурсной документации не указана периодичность выполнения работ и указания услуг.

Таким образом, Организатором торгов нарушен пункт 4 пункта 41 Правил, довод Заявителя в данной части – обоснован.

Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса в обязательном порядке подлежат включению в состав конкурсной документации. Пунктом 41 Правил обязанность устанавливать перечень дополнительных работ и услуг возложена на организатора конкурса.

В силу подпункта 4.1 пункта 41 Правил 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. N 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.

Организатором торгов, во исполнение вышеуказанного пункта правил установлен 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.

Доказательств нарушений прав и законных интересов Заявителя, установленным в конкурсной документации перечнем дополнительных работ, Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

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 «ПИК-Комфорт» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Администрации Красносельского района нарушение подпункта 4 пункта 41 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».
3. Предписание не выдавать.