

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «КРАФТ»

Резолютивная часть решения оглашена «11» апреля 2024

В полном объеме решение изготовлено «16» апреля 2024 Санкт-Петербург

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

<...> – заместителя руководителя управления, члена Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии представителя Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов, Конкурсная комиссия); представителя ООО «КРАФТ» (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 «КРАФТ» (вх. №8570/24 от 02.04.2024) на действия Организатора торгов – Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами (извещения размещены на сайте <https://torgi.gov.ru/> №23000004950000000010, лот №1-3), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 23000004950000000010 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:

Лот №1 — Внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, улица Чирикова, дом 5, строение 1.

Лот №2 — Внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, улица Виктора Конецкого, дом 5, строение 1.

Лот №3 — Внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, бульвар Головнина, дом 4, строение 1.

Дата и время начала подачи заявок: 16.02.2024 10:00

Дата и время окончания подачи заявок: 19.03.2024 11:00

Дата и время вскрытия конвертов с заявками: 19.03.2024 11:00

Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 25.03.2024 11:00

Дата и время проведения конкурса: 27.03.2024 11:00

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов нарушил нормы действующего законодательства при организации и проведении процедуры конкурса.

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).

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов опубликовал различную информацию относительно «размера платы за содержание и ремонт жилого помещения».

В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса должен указываться 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 работ и услуг.

Согласно пункту 75 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 предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (пункт 76 Правил).

Как установлено Управлением и подтверждается материалами дела, Организатор торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru разместил извещение №230000004950000000010 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД. Согласно конкурсной документации указанного открытого конкурса Организатором торгов был установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения 24,28 руб./кв. м/мес. (Приложение 2 Тома 3 Конкурсной документации).

Согласно протоколу №3 от 27.03.2024 конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом открытый конкурс по извещению №230000004950000000010 при проведении конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составлял 24,28 руб., что соответствует требованиям действующего законодательства.

Исходя из изложенного, довод Заявителя не обоснован.

Заявитель указывает, что в соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса в том числе, 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; наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги); 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 работ и услуг.

Пунктом 41 Правил, установлены требования, которые должна включать в себя Конкурсная документация.

Заявитель указывает, что Организатором торгов при расчете платы за содержание и ремонт жилого помещения не учтен размер платы за коммунальные услуги, а также верно сформирован конкретный перечень работ и услуг.

Организатор торгов на заседании комиссии, с доводом Заявителя согласился, ссылаясь на то, что была допущена техническая ошибка при формировании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Также Организатор торгов согласился с доводом Заявителя, что была допущена техническая ошибка в пункте 9.1 Тома 2 Конкурсной документации в части размещения информации относительно размера обеспечения исполнения обязательств по договору по МКД, расположенному по адресу: Внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, улица Виктора Конецкого, дом 5, строение. Вместе 117 276 руб., Организатор торгов указал — 117,276 руб., что не соответствует пункту 42 Правил.

Исходя из изложенного, Комиссией установлены нарушения в действиях Организатора торгов в части организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами.

Вместе с этим, Комиссия дополнительно отмечает следующее:

Пунктом 77 Правил установлено, что при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении

конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Согласно Протоколу №3 от 27.03.2024 конкурс признан несостоявшимся по причине того, что в результате конкурса произведено снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса, что в силу пункта 77 Правил влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с Правилами.

При этом, в случае проведения нового конкурса пункт 77 Правил прямо предусматривает обязанность организатора торгов уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов. Таким образом, уменьшение расчетного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения при проведении нового конкурса в отношении многоквартирных домов, входящих в состав лота, является обязательным.

Вместе с тем, Организатор торгов в соответствии с Правилами имеет право на основании пункта 1 Постановления Правительства РФ от 21.12.2018 №1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее — Постановление №1616) определить управляющую организацию для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (далее - определение управляющей организации).

11.04.2024 Организатором торгов было издано Распоряжение №1781-р от 11.04.2024, согласно которому в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением №1616, с пунктом 3.13.21 Положения об Администрации района Санкт-Петербурга,

утвержденного поставлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 №1098, учитывая протокол №3 от 27.03.2024 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, была определена управляющая организация для управления МКД — ООО «РСУ-СЕВЕР ПРИМОРСКОГО РАЙОНА».

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности жалобы Заявителя.

В свою очередь, Комиссия не выдает Организатору торгов обязательное для исполнения предписание, так как на момент рассмотрения жалобы Заявителя, конкурс по извещению №230000004950000000010, лот №1-3 признан несостоявшимся, а также определена управляющая организации в соответствии с Постановлением №1616.

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 «Крафт» обоснованной.
2. Признать действиях Организатора торгов нарушение пунктов 38, 41, 42 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 21.12.2018) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
3. Предписание не выдавать.