

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

АО «ВК Комфорт»

Резолютивная часть решения оглашена «04» июня 2019

В полном объеме решение изготовлено «07» июня 2019

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) по рассмотрению жалобы АО «ВК Комфорт»

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

В присутствии представителя АО «ВК 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 АО «ВК Комфорт» (вх. №14548/19 от 15.05.2019) на действия Организатора торгов – Администрация Приморского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № **050419/3170144/01**, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**050419/3170144/01** 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 многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, дом 36, корпус 1, строение 1.

Дата окончания подачи заявок – 07.05.2019 11:00.

Дата проведения конкурса – 21.05.2019.

Заявитель в жалобе указывает, что конкурсная документация составлена с нарушением требований действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

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).

Комиссией установлено, что Заявитель обжалует требования и состав конкурсной документации, после того как Заявитель подал заявку на участие в конкурсе, был допущен до участия в конкурсе, но не стал победителем. Данное обстоятельство свидетельствует о том, что Заявитель согласился со всеми требованиями, установленными конкурсной документацией.

Заявитель в жалобе указывает, что в акте, входящим в конкурсную документацию не указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (далее - МКД).

Согласно пункту 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе акт по форме согласно приложению №1.

В соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №78-15-92-2018 от 17.12.2019 кадастровый номер земельного участка - 78:34:0412303:1148, аналогичный кадастровый номер указан в п.25 приложения №1 к тому 3 конкурсной документации. В пункте 24 приложения №1 к тому 3 конкурсной документации Комиссией установлено, что отсутствует площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества не является показателем, используемым для расчетов, и не может влиять на расчетную стоимость работ и услуг, устанавливаемых Организатором торгов из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2019 №290, таким образом довод Заявителя – не обоснован.

Также Заявитель указывает, что в пункте 3.1.3 проекта договора управления МКД (том 4 Конкурсной документации) установлено, что «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации», что противоречит пункту 10.7 тома 1 Конкурсной документации, а также положениям части 8.1 статьи 162 ЖК РФ.

В силу пункта 96 Правил победитель конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 76 и 78 настоящих Правил (участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил), принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

Как предусмотрено частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса, в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация (пункт 2); порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы (пункт 3).

Согласно части 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Таким образом, Организатор торгов включил пункт 3.1.3 проекта договора управления МКД (том 4 Конкурсной документации) в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса и пункт 10.7 конкурсной документации (том 1) в соответствии с пунктом 96 Правил.

Заявитель в жалобе указывает, что пунктами 2.6.7 и 2.6.8 тома 1 конкурсной документации установлено следующее: «Все страницы экземпляра-оригинала заявки должны иметь сквозную нумерацию. Первый лист экземпляра-оригинала заявки должен быть помечен надписью «Оригинал». В «Копии» заявки, все страницы экземпляра-копии заявки должны иметь сквозную нумерацию. Первый лист экземпляра-копии заявки должен быть помечен надписью «КОПИЯ». При оформлении копии заявки участник формирует экземпляр копии заявки отдельно. Копия заявки должна быть идентична оригиналу заявки по составу документов и количеству листов и должна состоять из копий всех документов, входящих в состав оригинала заявки. При представлении

экземпляров «Оригинал» и «Копия» заявки, в случае расхождений, конкурсная комиссия и организатор конкурса следуют оригиналу». Вместе с тем, представитель Организатора торгов пояснил, что данное требование носит рекомендательный характер и не является основанием для отказа в допуске претендентов на участие в конкурсе.

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 (Приложение №2 тома 3 конкурсной документации), 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.

Комиссией установлено, что размер обеспечения исполнения обязательств установленный организатором конкурса соответствует нормам действующего законодательства.

Заявитель в жалобе указывает, что перечень работ и услуг, установленный Организатором торгов, не соответствует действительности, а именно, что неправомерно установлены работы, указанные в пунктах 5 и 8 Перечня.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил перечень работ и услуг, устанавливается 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 работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме был установлен в соответствии с технической документацией, представленной застройщиком, а также на основании визуального осмотра объекта конкурса. Устройство мусоропроводов в данном МКД не предусмотрено, в связи с чем расчет тарифа работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД не произведён. Также не произведен расчет стоимости работ и услуг на содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения в связи с отсутствием данной системы в МКД.

Заявитель также указывает, что Организатор торгов в нарушении подпункта 4 пункта 41 Правил не указал в перечне работ и услуг требования к объемам, качеству и периодичности.

Комиссией установлено, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил перечень работ и услуг, устанавливается 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 работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

В столбце, указывающем периодичность выполнения работ и оказания услуг, в приложении №2 к тому 3 конкурсной документации требования установлены в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», с постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №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". Комиссией установлено, что Организатором торгов составлен перечень работ и услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Исходя из вышеизложенного, достаточных и достоверных доказательств того, Организатор торгов нарушил нормы действующего законодательства при составлении конкурсной документации 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:

Признать жалобу АО «ВК Комфорт» необоснованной.