

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы
ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ООО «ЮИТ Сервис»

Резолютивная часть решения оглашена «09» ноября 2015

В полном объеме решение изготовлено «12» ноября 2015 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ООО «ЮИТ Сервис»

В присутствии представителей Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов):

В отсутствие представителя ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ООО «ЮИТ Сервис» (далее – Заявитель) надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России;

В присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Наш Город»:

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 ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ООО «ЮИТ Сервис» (вх. №23177 от 28.10.2015) на действия Организатора торгов – Администрация Адмиралтейского района при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 73, корп.4 (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 110915/3092372/01, лот №1, далее – конкурс) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №110915/3092372/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 11.09.2015.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, Конкурсной комиссии выразившееся в незаконном проведении процедуры конкурса.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

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

Частью 13 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации установлено, что в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Во исполнение требований указанной статьи, Организатором торгов организовано проведение открытого конкурса на управление многоквартирным домом.

Требования в отношении конкурса установлены ЖК Российской Федерации и 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 на тот факт, что Организатором торгов несвоевременно опубликовано извещение на сайте торгов о проведении конкурса, а именно не в двадцатидневный срок с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Московский пр., д. 73, корп.4, литер. А было выдано Государственной Службой строительного надзора и экспертизы 30.03.2015 (Разрешение №78-0201в-2015).

Организатор торгов пояснил, что ни Государственной Службой строительного надзора и экспертизы, ни застройщиком не была представлена информация о

выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома в адрес администрации Адмиралтейского района. В связи с указанным обстоятельством извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом было опубликовано 11.09.2015.

Пунктом 3 Правил определено, что открытый конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Иных оснований проведения открытых конкурсов Правила не содержат.

[Абзацем 1 пункта 39](#) Правил установлено, что в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Между тем [решением](#) Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 №

ГКПИ09-830 [абзац 1 пункта 39](#) Правил признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Заявитель в жалобе указывает на то, что собственники и лица, принявшие по передаточному акту помещения в многоквартирном доме организовали проведение общего собрания для выбора способа управления домом и выбора управляющей компании. Срок проведения данного собрания с 15.07.2015 по 20.11.2015.

Заявитель отправлял в адрес Организатора торгов письмо №0179-0000009 от 08.10.2015 о том, что в данный момент проводится в заочной форме общее собрание собственников помещений, срок завершения голосования – 20.11.2015 с приложением **промежуточного** Протокола общего собрания собственников по состоянию на 02.10.2015.

Исходя из вышеизложенного, по состоянию на 11.09.2015 (на дату опубликования извещения на сайте торгов) собственники помещений и лица, принявшие по передаточному акту помещения в многоквартирном доме не выбрали способ управления этим домом и не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Согласно разработанной конкурсной документацией открытый конкурс был объявлен по трем лотам. В состав первого лота изначально входили два дома, расположенные по адресу Санкт-Петербург, Московский пр., д. 73, корп.4, литер. А, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 73, корп.5, литер. А.

В силу пункта 50 Правил Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

23.09.2015 Организатором торгов было принято решение о разделении лота №1 на два отдельных конкурса. Во исполнении указанного решения 23.09.2015 в 12:51 на сайте торгов Организатором торгов были внесены изменения в конкурсную документацию по составу лота №1, а также 23.09.2015 в 16:10 было опубликовано извещение №230915/3092372/01 о проведении открытого конкурса на право осуществления управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 73, корп.5, литер. А. Ввиду того, что вносимые в 12:51 изменения в конкурсную документацию содержали техническую ошибку в части наименования лота №1, Организатор торгов устранил указанную ошибку и опубликовал в 16:32 23.09.2015 окончательную версию конкурсной документации.

По состоянию на 23.09.2015 в 16:32 Организатором торгов была опубликована конкурсная документация со всеми изменениями по проведению конкурса по всем лотам, включая лот №1 - Санкт-Петербург, Московский пр., д. 73, корп.4, литер. А. Дата окончания приема заявок 12.10.2015, таким образом Организатор торгов внес изменения в конкурсную документацию в соответствии с пунктом 50 Правил (не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе).

Заявитель указывает, что Конкурсная документация не содержала обязательной информации, а именно:

- Порядка проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров ([подпункт 3 пункта 41 Правил](#)).
- Акта по [форме](#) согласно приложению N 1 к Правилам (подпункт 1 пункта 41 Правил).
- Время проведения конкурса (подпункт 10 пункта 38 Правил).

Довод Заявителя не находит своего подтверждения, так как вся указанная выше информация имеется в составе конкурсной документации: порядок проведения осмотра объекта конкурса – пункт 4 тома 2 конкурсной документации; акт – приложение №1.1 к тому 3 конкурсной документации; время проведения конкурса – пункт 14 тома 2 конкурсной документации.

Заявитель в жалобе указывает, что показатели локального сметного расчет №1 на дополнительные работы по вышеуказанному дому не соответствуют фактическим значениям объема дополнительных услуг.

В силу пункта 41 конкурсная документация должна содержать 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.

Организатор торгов пояснил, что в соответствии с пунктом 11 Приказа Минрегиона РФ от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома» застройщик – ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» обязан передать третий экземпляр Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию в муниципальный архив, созданный органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, на территории которого расположен многоквартирный дом. В Инструкцию включаются рекомендации застройщика (подрядчиков) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рекомендуемые сроки службы отдельных частей (объектов, элементов) общего имущества. В Инструкцию могут быть включены рекомендации проектировщиков, поставщиков (изготовителей, продавцов) строительных материалов и оборудования, субподрядчиков. В связи с отсутствием данного документа Организатор торгов самостоятельно определил состав общего имущества из имеющейся документации, а также расчетную стоимость дополнительных работ и услуг.

Доказательств наличия иных нарушений, повлекших нарушение прав и законных интересов участников торгов при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу - Санкт-Петербург, Московский пр., д. 73, корп.4 в действия Организатора торгов не представлено, Комиссией не установлено.

Также необходимо отметить, что Заявитель заявку на участие в конкурсе не подавал, запрос о разъяснении положений конкурсной документации Организатору торгов не направлял.

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 ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ООО «ЮИТ Сервис» необоснованной.