

РЕШЕНИЕ №Т05-337/13,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК «ДОМКОМФОРТ»

13.12.2013 г.

Санкт-Петербург

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалобы ООО «Управляющая компания «Уютный Дом» (далее – Комиссия) в составе:

- Соколова И.П. – заместитель руководителя управления, Председатель Комиссии;
- Никитина М.Ф. – начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;
- Пойманов И.В. – заместитель начальника отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «УК «ДОМКОМФОРТ» (вх. №24708 от 05.12.2013) (далее – Заявитель), на действия организатора конкурса при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории Приморского района (далее – Конкурс),

в присутствии представителей:

Заявителя: Рахмановой Инны Сергеевны (по доверенности б/н от 29.11.2013);

Ответчика: организатора конкурса – Осипова Антона Михайловича (по доверенности от 04.12.2013 №105), Пермяковой Людмилы Олеговны (по доверенности от 13.12.2013 №127);

Участников конкурса: ООО «Управляющая Компания «РСУ Приморского района» – Чарина Олега Сергеевича (по доверенности б/н от 09.12.2013;

ООО «СтройЛинк-сервис» – Укладова Алексея Юрьевича (по доверенности №01/2013 от 12.12.2013, Васильевой Ирины Сергеевны (по доверенности №28/2013 от 15.04.2013),

в соответствии с ч.16, ч.17 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции»,

## УСТАНОВИЛА:

1. Заявитель указал на нарушение порядка размещения информации о проведении открытого конкурса, в части неразмещения информации на сайте [www.gz-spb.ru](http://www.gz-spb.ru), нарушение порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в части включения в перечень многоквартирных домов, которые не находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, а также на несоответствие положений конкурсной документации нормам действующего законодательства.

Заявитель пояснил, что в соответствии со статьей 163 Жилищного кодекса РФ порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования устанавливается соответственно уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта и органом местного самоуправления. Однако, в перечне многоквартирных домов имеются дома, которые не находятся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования.

В нарушение части 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ на официальном сайте Администрации Приморского района отсутствовало извещение о проведении открытого конкурса.

В силу пункта 3-2 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.11.2005 №1829 сайтом в Санкт-Петербурге в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в сфере информационного обеспечения государственного заказа Санкт-Петербурга является сайт «Государственный заказ Санкт-Петербурга» по адресу: [www.gz-spb.ru](http://www.gz-spb.ru). В нарушение указанных требований, какой-либо информации о размещении государственного заказа на сайте [www.gz-spb.ru](http://www.gz-spb.ru) размещено не было.

Четвертым абзацем пункта 1.1. тома 2 конкурсной документации определен критерий оценки: победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший за указанный в документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пунктом 3.5. Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 №4 установлено, что расчетная стоимость обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, включенных в перечень, определяется администрацией района Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством. По мнению Заявителя, включение данного критерия противоречит принципам равноправия, справедливости, отсутствия дискриминационных и необоснованных ограничений конкуренции по отношению к участникам.

Также Заявитель указал на включение в конкурную документацию и проект договора обязанности по соблюдению нормативных правовых актов, срок действия которых заканчивается раньше, чем срок действия договора.

В заседании Комиссии, представитель Заявителя поддержал требования, указанные в жалобе.

2. Администрация Приморского района (далее – организатор конкурса, Ответчик) представила письменные возражения на жалобу ООО «УК «ДОМКОМФОРТ», в которых не согласилась с позицией Заявителя пояснив следующее. Извещение о проведении открытого конкурса было размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), обязательное размещение извещения на других информационных площадках действующим законодательством не определено. Также ответчик пояснил, что действующее законодательство не предусматривает обязанности организатора конкурса по уведомлению застройщика о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации. В заседании Комиссии представитель ответчика поддержал доводы, указанные в письменном отзыве, дополнительно пояснив, что собственники многоквартирного дома не уведомлялись о проведении конкурса в связи с тем, что на момент объявления конкурса собственники отсутствовали, что подтверждается ответами Росреестра №38/026/2013-356 от 09.09.2013 и №38/026/2013-357 от 09.09.2013.

3. Извещение о проведении конкурса размещено 16.10.2013. Дата окончания приема заявок 18.11.2013, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе 18.11.2013 в 11-00.

В соответствии с представленной конкурсной документацией, утвержденной начальником отдела районного хозяйства администрации Приморского района Санкт-Петербурга, предметом конкурса являлось право заключения договора управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса. Конкурс проводился по 12 лотам.

Конкурс проводился в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (далее – Правила), и конкурсной документацией, утвержденной начальником отдела районного хозяйства администрации Приморского района Санкт-Петербурга О.Г.Савеловым (далее – КД).

4. Представленные при рассмотрении жалобы материалы и пояснения сторон указывают на следующие обстоятельства.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Заявителем не представлены доказательства выбора и реализации способа управления многоквартирными домами, являющимися предметом конкурса. Таким образом, проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, не находящимися в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, не является нарушением порядка проведения

открытых конкурсов.

Нарушение порядка проведения Конкурса в части неуведомления застройщика о проведении Конкурса в действиях организатора конкурса отсутствует, так как действующим законодательством не определена обязанность организатора конкурса по уведомлению застройщика о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Постановлением Санкт-Петербурга от 15.01.2008 №4 утверждено Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге. В соответствии с пунктом 3.8 указанного Положения информация о проведении Конкурса должна быть размещена в журнале «Государственный заказ Санкт-Петербурга» и на официальном сайте Санкт-Петербурга в сети Интернет для размещения информации о размещении государственного заказа Санкт-Петербурга «Государственный заказ Санкт-Петербурга».

В соответствии с частью 4.1. статьи 161 Жилищного кодекса РФ информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (далее – официальный сайт). Официальный сайт определяется Правительством Российской Федерации.

Подпунктом «а» пункта 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» определен адрес официального сайта, на котором, в том числе, должна быть размещена информация о проведении открытых конкурсов по отбору юридического лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (управляющей организации). Аналогичная норма, указывающая официальный сайт для размещения информации о проведении открытого конкурса, содержится в пункте 32 Правил.

Полномочия по определению официального сайта прямо определены в части 4.1. статьи 161 Жилищного кодекса РФ, таким образом, в части выбора сайта для размещения информации о проведении открытого конкурса следует руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909. По этим же основаниям ссылка Заявителя пункт 3-2 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.11.2005 №1829 является необоснованной. Таким образом, нарушение порядка размещения информации о проведении конкурса в действиях организатора конкурса отсутствует.

Четвертый абзац пункта 1.1. тома 2 КД устанавливает критерий оценки, в соответствии с которым победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший за указанный в документации размер платы

за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 76 Правил Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по все объектам конкурса, входящим в лот). В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

В соответствии с пунктом 78 Правил в случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса – суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса.

Таким образом, в соответствии с вышеуказанным, фактически победителем признается участник конкурса, предложивший за указанный в КД размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Нарушение организатором конкурса порядка проведения Конкурса в части необоснованного установления критерия оценки, ограничивающего конкуренцию, отсутствует.

Пунктом 3.2. тома 2 КД определены нормативные правовые акты, исполнение которых обязан обеспечить победитель в ходе исполнения договорных обязательств. В том числе, Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 №307. В указанный нормативный правовой акт Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 внесены изменения, согласно которым действие нормативного правового акта продлено до 31.12.2014. Соответственно, победитель Конкурса обязан обеспечить исполнение указанного акта, в пределах срока его действия. Таким образом, действия организатора конкурса в части включения в конкурсную документацию обязанности по обеспечению исполнения нормативного правового акта с истекшим сроком действия не нарушают прав участников конкурса.

Пунктом 2.1.3 тома 4 КД в проекте договора определены нормативные правовые акты, исполнение которых обязан обеспечить победитель в ходе исполнения договора. В том числе, постановление Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 №843-пг, которое утратило свою силу в связи с изданием постановления Губернатора Санкт-Петербурга от 17.06.2010 №34-пг. Так как в томе 4 КД приведен проект договора, то победитель имеет право представить протокол разногласий на указанный проект и предложить Заказчику внести изменения в договор в части исключения из договора недействующих нормативных правовых актов. Таким образом, действия организатора конкурса, в

части включения в конкурсную документацию обязанности по обеспечению исполнения нормативного правового акта с истекшим сроком действия, не нарушает прав участников конкурса.

Подпунктом 6 пункта 41 Правил установлен запрет на установление организатором конкурса способа внесения управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. Пунктом 3.5 определен порядок внесения управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, а также пеней в размере рассчитанном в соответствии с действующим законодательством в случае, когда стороной по договору является жилищная организация, выступающая полномочным представителем Санкт-Петербурга – собственника жилых и (или) нежилых помещений. В соответствии с частью 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Установление указанного положения является волеизъявлением одной из сторон. В случае несогласия с предложенным в проекте способом внесения платы, другая сторона может составить протокол разногласий к проекту договора и предложить свои условия. Доказательства того, что установленный порядок внесения платы нарушает интересы Санкт-Петербурга как собственника жилых и нежилых помещений Заявителем не представлены. Таким образом, нарушение порядка проведения открытого конкурса, в части установления в проекте договора способа внесения управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги собственниками помещений в многоквартирном доме в действиях организатора конкурса отсутствуют.

Руководствуясь ч.17, ч.20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «УК «ДОМКОМФОРТ» не обоснованной.

Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии

М.Ф. Никитина

И.В. Пойманов

*Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.*