

Управа района Кунцево города Москвы  
ул. Академика Павлова, д. 42, корп. 2, Москва, 121552

ООО «Союз-Московский»

108811, г. Москва, пос. Московский,  
ул. Радужная, д.27, пом. 4, каб. 2

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-3354/2019 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

17.06.2019

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

рассмотрев в открытом заседании жалобу ООО «Союз-Московский» на действия организатора торгов Управы района Кунцево города Москвы при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (реестровый № 160419/2788923/02),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

ООО «Союз-Московский» (далее - заявитель) обратилось в Московское УФАС России с жалобой на действия организатора торгов Управы района Кунцево города Москвы (далее – Организатор торгов) при проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (реестровый

№ 160419/2788923/02, далее – конкурс)

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ

«О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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 — постановление Правительства № 75).

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства № 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее — Правила проведения конкурса).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) размещено извещение о проведении Конкурса.

Жалоба Заявителя мотивированы тем, что утвержденная Организатором торгов извещение о проведении Конкурса, а также Конкурсная документация не соответствует требованиям Правил проведения конкурсов.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобах, в выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия признала установила следующее.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил проведения конкурса в извещении о проведении конкурса указываются характеристики 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.

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

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме предусматривает указание, в том числе на площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), количество лестниц, уборочную площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), уборочную площадь общих коридоров, уборочную площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома).

Таким образом, конкурсная документация должна содержать, в том числе сведения о технических характеристиках многоквартирного дома, акт о состоянии общего имущества собственников, сведения, позволяющие определить, в том числе общее имущество собственников и его площадь, а перечень и стоимость обязательных и дополнительных работ в конкурсной документации устанавливается в отношении объекта конкурса, то есть общего имущества собственников.

Отсутствие в извещении о проведении Конкурса сведений о технических характеристиках и противоречивых сведений в Конкурсной документации, в том числе актах о состоянии общего имущества собственников, перечнях обязательных работ и услуг, не позволяет определить общее имущество собственников и его площадь, соответственно, объем обязательных и дополнительных работ и услуг. Неуказание в актах о состоянии общего имущества собственников сведений по данным государственного технического учета не соответствует [подпункту 1 пункта 41 Правил](#).

На заседании Комиссии заявитель указал, что площадь нежилых помещений рассчитана неверно. Руководствуясь при расчёте данными, указанными в Разрешении на ввод в эксплуатацию, Организатор для исчисления площади нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников, сложил вместе площадь нежилых помещений БКНФ 5 449,9 кв.м, помещений ФОК - 1 412,7 кв.м. и автостоянку 967 м/мест. Иными словами, Организатор сложил вместе площади вышеуказанных нежилых помещений, рассчитанные в квадратных метрах с количеством машиномест, указанном поштучно.

В связи с неверным исчислением площади нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников в многоквартирном доме, Организатор неверно исчислил в дальнейшем и размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, чем нарушил пункт 14 Правил.

Также заявитель указывает, что согласно пункту 4 Правил Конкурс проводится на основе следующих принципов: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и

индивидуальных предпринимателей, эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Организатор в Конкурсной документации допустил несоответствие сведений, а именно в пункте 26 Информационной карты конкурса срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги» указано следующее: ежемесячно, до 15 числа следующего месяца за отчетным периодом.

В свою очередь, в пункте 4.6. Главы 4 проекта договора управления многоквартирным домом Организатор указал - плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов согласился с указанными доводами, сославшись на техническую ошибку.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, Комиссия признает доводы жалоб Заявителя об утверждении Организатором торгов Конкурсных документов не в соответствии с требованиями Правил проведения конкурса обоснованными. В действиях Организатора торгов усматриваются нарушения требований пункта 41 Правил проведения конкурса.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1.
  1. Признать жалобу ООО «Союз-Московский» на действия Управы района Кунцево города Москвы при проведении конкурса обоснованной.
  2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение требований пункта 41 Правил проведения конкурса.
  3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано только в судебном порядке в течение трех месяцев.