

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 7509**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 30.06.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 220515/3301671/02 (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 08.04.2015 № 2.10/461, <...>, по доверенности от 19.05.2015 № 2.13/646 и <...>, по доверенности от 19.05.2015 № 2.13/645; от Общества с ограниченной ответственностью «ЖилКомУправление» – <...>, по доверенности от 15.05.2015 № 12; от Общества с ограниченной ответственностью «Управление Недвижимостью Дельта» – <...>, по доверенности от 29.06.2015; от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Дельта» – <...>, на основании решения № 2 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Энергопромстрой» № 2 от 04.03.2014; Заявителя, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 29.06.2015 по 30.06.2015,

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными 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).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатором торгов нарушены требования Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», в части проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, в отношении которых проводятся торги, до объявления Конкурса.

2. Жители многоквартирных домов, право управления которыми являлось объектом Конкурса (далее – Многоквартирные дома), не были надлежащим образом уведомлены о предстоящем проведении Конкурса в соответствии с пунктом 40 Правил.

3. Указанное в Конкурсной документации число квартир в одном из Многоквартирных домов, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 17, не соответствует действительности. Согласно Конкурсной документации, количество квартир 339, а в действительности – 399.

4. Имеющийся в составе Конкурсной документации перечень дополнительных работ и услуг, содержит те же работы и услуги, что и перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах. По мнению Заявителя, указанные работы и услуги не могут считаться дополнительными.

5. Проект договора управления Многоквартирными домами, входящий в Конкурсную документацию, не содержит указания на конкретный размер платы за содержание и ремонт Многоквартирных домов, несмотря на то, что указанный размер платы является одним из условий Конкурса, а также содержит указания на г. Москва, хотя Многоквартирные дома расположены в Московской области.

6. Пункт 11.1 перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту Многоквартирных домов не соответствует акту о состоянии общего имущества указанных домов.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Пояснений относительно довода № 1 Организатором торгов не представлено.

2. Собственники помещений в Многоквартирных домах были уведомлены в соответствии с требованиями пункта 40 Правил (в подтверждение представлены акты).

3. Данные о количестве квартир были получены с сайта reformagkh.ru. Иными сведениями Организатор торгов не располагает в связи с тем, что организация, ранее управлявшая Многоквартирными домами, отказывается передавать техническую документацию на указанные дома.

4. Работы и услуги, выполняемые (оказываемые) сверх объема, предусмотренного перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирных домов, являются дополнительными.

5. В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соответствующим органом местного самоуправления. Наличие технической ошибки (указания на г. Москва) Организатором торгов не оспаривается, указанная ошибка будет исправлена.

6. Организатор торгов не видит никакого противоречия в имеющихся данных.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с частью 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 июля 2011 года № 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.

Возможное нарушение Организатором торгов прав Заявителя, путем несоблюдения требований законодательства Российской Федерации до проведения торгов не может быть предметом рассмотрения жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. Организатором торгов представлены акты об информировании собственников помещений и лиц, принявших помещения в Многоквартирных домах от застройщика, в сроки, предусмотренные пунктом 40 Правил.

Заявителем не представлено документально подтвержденного опровержения позиции Организатора торгов.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Заявителем не представлено документов, опровергающих сведения о количестве квартир в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 17.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Правила не содержат запрета на включение в перечень

дополнительных работ и услуг, работ и услуг указанных в перечне обязательных работ и услуг.

Работы и услуги, выполняемые сверх объема (с увеличением кратности) установленного перечнем обязательных работ и услуг, являются дополнительными.

Довод Заявителя не обоснован.

5. В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

В Конкурсной документации определен размер платы.

Согласно пункту 80 Правил участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

Отсутствие в проекте договора указаний на размер платы не отменяет требований пункта 80 Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

6. Комиссией осмотрен подлинник Конкурсной документации, содержащей перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирных домов, а также акт о состоянии общего имущества Многоквартирных домов.

Пунктом 11.1 указанного перечня предусмотрена следующая работа: «Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)».

В соответствии с пунктом 6 акта о состоянии общего имущества Многоквартирных домов, полы многоквартирных домов выполнены из бетона, плитки.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту Многоквартирных домов содержит работы (услуги), которые не могут быть выполнены (оказаны) ввиду состава общего имущества Многоквартирных домов.

Довод Заявителя обоснован.

Организатором торгов представлены копии проектов договоров управления Многоквартирными домами, подписанные со стороны единственного участника Конкурса – ООО «УК Дельта», а также обеспечения исполнения обязательств по указанным договорам (в форме договора страхования ответственности).

ООО «УК Дельта» представлены сведения о направлении договоров управления многоквартирными домами собственникам помещений в указанных домах.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Оснований для выдачи предписания не имеется.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания