

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 17518**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 15.12.2015  
Москва

г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:  
Ефремова Т.Л. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Бекоева М.Х. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «МКД-Эксплуатация» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Красногорск Красногорского 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 № 241115/3387502/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 11.08.2015 № 6094 и <...>, по доверенности от 07.12.2015 № 8587; от Заявителя – <...>, по доверенности от 03.12.2015 № 23; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**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 (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. Перечень дополнительных работ и услуг, входящий в состав Конкурсной документации, является ограниченным и легкодостижимым.

2. Приведенный в составе Конкурсной документации акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса (далее – Акты о состоянии общего имущества, Многоквартирные дома), не содержит количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, сведений об уборочной площади помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы). Следовательно, расчетная стоимость указанных услуг не может быть определена.

3. Указанные в Актах о состоянии общего имущества уборочные площади лестниц и общих коридоров превышают площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирных домах, чего быть не может, так как помимо лестниц и общих коридоров есть иные помещения общего пользования.

4. Акты о состоянии общего имущества не содержат сведений о наличии крылец, однако работы по обслуживанию указанных объектов включены в перечень обязательных работ и услуг.

5. В работах, предусмотренных пунктами 17-17.5 перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса (далее – Перечень обязательных работ), отсутствуют периодичность выполнения и их расчетная стоимость.

6. Предусмотренная пунктом 23.5 Перечня обязательных работ и услуг «дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом» не может быть выполнена, так как Многоквартирные дома построены в 2014 году и имеют систему водоотведения (канализирования).

7. Перечень обязательных работ не содержит указания на объем выполняемых работ (оказываемых услуг).

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Правила не содержат требований к количеству дополнительных работ и услуг.

2. Довод признал.

3. Сведения, указанные в Актах о состоянии общего имущества, получены из технического паспорта многоквартирного дома.

4. Довод признал.

5. Довод признал.

6. Перечень обязательных работ был составлен в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации 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» (далее – Минимальный перечень).

7. Довод признал.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил, конкурсная

документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, 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. № 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.

Заявитель не смог сослаться на норму, которая бы обязала Организатора торгов устанавливать иной перечень дополнительных работ и услуг.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Довод Организатором торгов не отрицается.

Довод Заявителя обоснован.

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

В соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 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» в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта,

мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Комиссией осмотрены Акты о состоянии общего имущества.

Указанные акты не содержат сведений об уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), что делает невозможным оценку стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах.

Наличие указанных сведений предусмотрено формой акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, установленной приложением № 1 к Правилам.

В разделе «Общие сведения о многоквартирном доме» Акта о состоянии общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Павшинский б-р, д. 34, указаны следующие площади:

- подпункт г) пункта 19: площадь помещений общего пользования: 3385,70;
- пункт 21: уборочная площадь лестниц: 928,20;
- пункт 22: уборочная площадь общих коридоров: 3014,20.

В разделе «Общие сведения о многоквартирном доме» Акта о состоянии общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Павшинский б-р, д. 36, указаны следующие площади:

- подпункт г) пункта 19: площадь помещений общего пользования: 1639,50;
- пункт 21: уборочная площадь лестниц: 749,10;
- пункт 22: уборочная площадь общих коридоров: 2541,80.

Площади лестниц и общих коридоров не могут превышать площадь помещений общего пользования.

Оснований полагать, что Организатором торгов верно указаны данные в Актах о состоянии общего имущества не имеется.

Документов, подтверждающих достоверность сведений, отраженных в Акте о состоянии общего имущества, Организатором торгов не представлено.

Организатором торгов не выполнены требования подпункта 1 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

1. Довод признал.

Довод Заявителя обоснован.

2. Довод признал.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый 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 3.04.2013 № 290, по форме согласно [приложению № 2](#). При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Согласно пункту 23 Минимального перечня к работам по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, относятся, в том числе проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

Правила устанавливают обязанность о включении в Перечень обязательных работ работы и услуги в зависимости от уровня благоустройства конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Организатором торгов не отрицается отсутствие септиков и дворовых туалетов.

Требования подпункта 4 пункта 41 Правил Организатором торгов не выполнены.

Довод Заявителя обоснован.

7. Довод признал, сообщил о готовности внести изменения в Конкурсную документацию.

Довод Заявителя обоснован.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «МКД-Эксплуатация» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательной для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

Т.Л. Ефремова

А.А. Мантиков

М.Х. Бекоева

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.