

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 17885/18185**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 18.12.2015

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;

Мантиков А.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Бекоева М.Х. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Химки 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 № 120815/3351556/10 (далее – Конкурс), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 01.10.2015, в отсутствие 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),

**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 Закона 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. График проведения осмотра объектов Конкурса не содержит сведений о дате, месте и времени проведения осмотра.

2. В акте о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область,

г.о. Химки, проспект Мельникова, д. 23/2 (далее – Акт о состоянии общего имущества, Многоквартирный дом), не указан кадастровый номер земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Земельный участок).

3. В Акте о состоянии общего имущества отсутствует площадь Земельного участка.

4. Организатором торгов не указано наличие противопожарной системы.

5. Ни в акте о состоянии общего имущества, ни в перечнях обязательных и дополнительных работ и услуг не указано обслуживание электромагнитного замка и домофона.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Осмотр объектов Конкурса осуществляется по предварительной записи в установленные Правилами даты и время, а именно с даты начала подачи заявок на участие в Конкурсе (13.08.2015) до момента вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе (15:30 28.12.2015).

2. Отсутствие кадастрового номера Земельного участка в Акте о состоянии общего имущества не является основанием для непроведения Конкурса. Указанный Заявителем кадастровый номер земельного участка относится к земельным участкам 6, 7, 8 микрорайона Химки, а не к Земельному участку Многоквартирного дома.

3. Ссылка Заявителя на публичную кадастровую карту о наличии площади Земельного участка не является достоверной, поскольку площадь указана в отношении земельных участков 6, 7, 8 микрорайона Химки.

4. В акте о состоянии общего имущества отсутствует противопожарная система.

5. В соответствии с минимальным перечнем обязательных работ, установленным 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», победитель Конкурса обязан выполнять работы, в том числе, по обслуживанию домофонов и электромагнитных замков.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

1. Согласно пункту 51 Правил, организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно части 3 раздела 4 Конкурсной документации график осмотра объектов Конкурса осуществляется «По предварительной записи по телефону 89037829682».

Установленный Организатором торгов график осмотра объектов Конкурса не соответствует требованиям, установленным пунктом 51 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается характеристика 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.

Правилами не установлено безусловного требования об указании кадастрового номера Земельного участка.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Факт отсутствия площади Земельного участка в Акте о состоянии общего имущества Организатором торгов не отрицается.

Довод Заявителя обоснован.

4. Комиссией осмотрен Акт о состоянии общего имущества.

Согласно пункту 4 раздела II указанного акта в перечне конструктивных элементов механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования Многоквартирного дома отсутствуют электроплиты, телефонные сети и оборудование, сигнализация и противопожарная система.

Довод Заявителя не обоснован.

5. 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 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2 к Правилам. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Постановление 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» не содержит услуг, связанных с обслуживанием электронных замков и домофонов.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.А. Мантиков

М.Х. Бекоева

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.