

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 8996эп**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.12.2015

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;

Ефремова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

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

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «АвантажПрогресс» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, извещения о проведении торгов размещены на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 120815/3351556/01, 120815/3351556/02, 120815/3351556/07, 120815/3351556/08, 120815/3351556/10, 130815/3351556/02, 130815/3351556/06, 130815/3351556/07, 030915/3351556/01, 180915/3351556/01, 180915/3351556/02, 200915/3351556/01, 200915/3351556/02, 200915/3351556/03, 200915/3351556/04, 200915/3351556/05, 200915/3351556/06, 121215/3351556/01, 121215/3351556/02, 241115/3351556/01, 241115/3351556/02, 241115/3351556/03, 251115/3351556/01 (далее – Конкурсы), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 01.10.2015; от Заявителя – <...>, по доверенности от 21.08.2015, 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 Конкурсов 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. На сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) перечни дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах не содержат конкретных наименований работ и услуг, а также требований к объемам и качеству указанных работ (услуг).

2. В актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурса по извещениям № 120815/3351556/01, 120815/3351556/07, 120815/3351556/10, 130815/3351556/02, 130815/3351556/06, 130815/3351556/07, 030915/3351556/01, 180915/3351556/01, 180915/3351556/02, 200915/3351556/01, 200915/3351556/02, 200915/3351556/03, 200915/3351556/04, 200915/3351556/05, 200915/3351556/06, 241115/3351556/01, 241115/3351556/02 (далее – Акты о состоянии общего имущества) отсутствует площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (далее – Земельный участок).

3. Организатор торгов в нарушение требований подпункта 4(1) пункта 41 Правил не установил в Конкурсных документациях по извещениям № 120815/3351556/03, 120815/3351556/06 требования к объемам, качеству и периодичности дополнительных работ и услуг.

4. Изменения в перечни дополнительных работ и услуг по извещениям № 120815/3351556/03, 120815/3351556/06 в соответствии с предписанием по жалобе № 7057эп внесены не были.

5. Изменения в перечни дополнительных работ и услуг по извещениям № 120815/3351556/01, 120815/3351556/02, 120815/3351556/07, 120815/3351556/10, 130815/3351556/02, 130815/3351556/06, 130815/3351556/07, 030915/3351556/01, 180915/3351556/01, 180915/3351556/02, 200915/3351556/01, 200915/3351556/02, 200915/3351556/03, 200915/3351556/04, 200915/3351556/05, 200915/3351556/06 были внесены без учета позиции, изложенной в решении по жалобе № 7057эп.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Перечни дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах составлены в соответствии с уровнем благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирных домов и соответствуют требованиям подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

2. Организатор торгов не располагает информацией о площади Земельного участка.

3. Перечень дополнительных работ выполнен в полном соответствии с требованиями подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

4. Предписание по жалобе № 7057эп исполнено.

5. Изменения в перечни дополнительных работ и услуг были внесены с учетом позиции, изложенной в решении по жалобе № 7057эп.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) 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;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее – обязательные работы и услуги);

4(1)) наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 настоящих Правил;

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

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

Оценка указанному доводу дана в рамках рассмотрения жалобы № 7057эп, кроме Конкурсов по следующим извещениям: 200915/3351556/06, 121215/3351556/01, 121215/3351556/02, 241115/3351556/01, 241115/3351556/02, 241115/3351556/03, 251115/3351556/01.

Комиссией осмотрены перечни дополнительных работ и услуг.

Наименования дополнительных работ и услуг сформулированы следующим образом: «Ремонт помещений общего пользования в 2016 году, включая ремонт стен, потолков, полов, окон, дверей, входящих в состав общего имущества данного многоквартирного дома. Качество выполняемых работ соответствует требованиям Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170»; «Ремонт помещений общего пользования в 2018 году, включая ремонт стен, потолков, полов, окон, дверей, входящих в состав общего имущества данного многоквартирного дома. Качество выполняемых работ соответствует требованиям Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170(\*)»; «Ремонт помещений общего пользования в 2017 году, включая ремонт стен, потолков, полов, окон, дверей, входящих в состав общего имущества данного многоквартирного дома. Качество выполняемых работ соответствует требованиям Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170(\*)».

Ремонт – это устранение повреждений, изъянов какого-либо предмета с целью приведения его в исправное состояние (словарь Ефремовой Т.Ф.).

Таким образом, «ремонт» – это некое действие, направленное на получение какого-либо результата.

Ни совершение действий, ни результат не указан.

Указанные перечни в нарушение подпункта 4(1) пункта 38 Правил не содержат наименования дополнительных работ и услуг, а лишь указывают результат проведенных работ (оказанных услуг).

Пунктом 2.3.3 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 предусмотрен примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, при этом указанным постановлением требования к качеству работ и услуг не

установлены.

Перечни дополнительных работ и услуг не содержат наименований работ (услуг), которые управляющая организация обязана выполнять.

Организатором торгов нарушены требования подпункта 4(1) пункта 38 и подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. Организатором торгов не отрицается факт того, что в Актах о состоянии общего имущества и в извещениях о проведении Конкурсов отсутствует площадь Земельного участка.

Вместе с тем, перечнем обязательных работ и услуг предусмотрены работы по содержанию Земельного участка.

Сведения, предусмотренные подпунктом 3 пункта 38 Правил, в извещении о проведении Конкурса отсутствуют.

Организатором торгов нарушены требования пункта 38 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. Доводу жалобы в полном объеме дана оценка в решении от 28.10.2015 по жалобе № 7057эп.

4. Доводу жалобы в полном объеме дана оценка в решении от 08.12.2015 по жалобе № 8060эп.

5. Доводу жалобы в полном объеме дана оценка в решении от 08.12.2015 по жалобе № 8060эп.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «АвантажПрогресс» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Т.Л. Ефремова

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