

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 2328эп**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.04.2016

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:

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;

Коссова Ю.С. – 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, 121215/3351556/01,

121215/3351556/02, 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, 200915/3351556/05, 200915/3351556/06,

241115/3351556/02, 241115/3351556/03, 251115/3351556/01,

090216/3351556/01, 090216/3351556/02, 090216/3351556/03,

090216/3351556/04, 090216/3351556/05, 090216/3351556/06,

140216/3351556/01, 140216/3351556/02, 140216/3351556/03,

140216/3351556/04, 220216/3351556/01, 220216/3351556/02,

220216/3351556/03, 220216/3351556/04, 220216/3351556/05,

220216/3351556/06, 220216/3351556/07, 220216/3351556/08 (далее –

Конкурсы), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 01.10.2015; от Заявителя –

<...>, по доверенности от 11.01.2016; от Общества с ограниченной ответственностью «ЗагородСервис Запад» – <...>, по доверенности от

24.03.2016, от Общества с ограниченной ответственностью «Шереметьево-4» – <...>, по доверенности от 24.03.2016, 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. В актах о состоянии общего имущества многоквартирных домов (далее – Акты о состоянии общего имущества) отсутствуют некоторые технические характеристики многоквартирных домов (количество крылец, молниезащитных устройств, заземлений мачт и другого оборудования).

2. Организатор торгов в нарушение требований подпункта 4(1) пункта 41 Правил не установил в перечнях дополнительных работ и услуг, входящих в Конкурсные документации (далее – Перечни дополнительных работ), требования к объему и качеству выполняемых работ (оказываемых услуг).

Согласно позиции Организатора торгов:

1. В Конкурсных документациях требования об указании количества крылец, молниезащитных устройств, заземлений мачт и другого оборудования отсутствуют, поскольку осмотр указанных объектов проводится претендентами самостоятельно в соответствии с графиком осмотра объектов Конкурсов.

2. Сведения об объеме выполняемых работ, предусмотренных Перечнями дополнительных работ, указаны в Актах о состоянии общего имущества, а их качество установлено в соответствии с требованиями постановления Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 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 о наличии и количестве молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше каждого из многоквартирных домов, являющихся объектами Конкурсов, а также о количестве крылец над входами в здание, в подвалы и над балконами.

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

Организатором торгов соблюдены требования подпункта 1 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

2. 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 (далее – дополнительные работы и услуги), 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.

Согласно Перечням дополнительных работ «качество выполняемых работ соответствует требованиям Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170», а «требования к качеству выполняемых работ установлены:

– Сводом правил СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003. Тепловая защита зданий» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30 июня 2012 г. № 265);

– ГОСТ 30494 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»;

– СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»;

– СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

– СНиП 3.04.01-87;

– «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004»;

– Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Требования к качеству дополнительных работ и услуг Организатором торгов в Конкурсных документах установлены.

Вместе с тем, Перечни дополнительных работ не содержат указаний на объемы выполняемых работ и услуг, в частности, не указаны единицы измерения, отсутствуют количественные характеристики объектов обслуживания.

Довод Организатора торгов о возможности самостоятельного получения всей информации не может быть рассмотрен как обоснованный по следующей причине. Правилами установлены требования к объему сведений, подлежащих указанию в конкурсной документации. Возможность получить сведения из иных источников не снимает с Организатора торгов обязанности по исполнению закона.

Конкурсные документации не содержат количественных характеристик объектов обслуживания, а существенные условия договора управления многоквартирным домом не определены.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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:

Т.Л. Ефремова

М.Х. Бекоева

Ю.С. Коссова

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