

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 15628**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 26.10.2016

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:  
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Новичкова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Коссова Ю.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Ремстройсервис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского поселения Большие Вяземы 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 № 290416/3923896/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 30.06.2016 № 16; от Заявителя – <...>, по доверенности от 21.10.2016 № 6 и <...>, по доверенности от 21.10.2016 № 7; от Муниципального унитарного предприятия «Вяземы Инжиниринг» – <...>, по доверенности от 20.10.2016 № 32, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва с 24.10.2016 по 26.10.2016,

**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. Организатор торгов неверно рассчитал общую площадь жилых и нежилых помещений по лотам № 2, 3 Конкурса, вследствие чего неверно установил размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

2. Организатор торгов не указал стоимость на некоторые из обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатор торгов признал, что площади жилых и нежилых помещений в Конкурсной документации указаны с погрешностью.

2. Поскольку выполнение отдельных обязательных работ и услуг не требуется (например, по причине отсутствия мусоропроводов в подъездах), их стоимость по содержанию и ремонту общего имущества указана как «0,0».

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно пункту 14 Правил, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация.

В актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах указано следующее:

– по лоту № 2: площадь жилых помещений – 42 242,4 кв. м; площадь нежилых помещений – 8 831,7 кв. м;

– по лоту № 3: площадь жилых помещений – 5 959,2 кв. м; площадь нежилых помещений – 749,8 кв. м.

Размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе составляет: по лоту № 2 – 68 950 руб. 70 коп, по лоту № 3 – 8 636 руб. 34 коп.

Организатор торгов при определении размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе использовал значения общих площадей жилых и нежилых помещений (по лоту № 2 – 45 362,3 кв. м; по лоту № 3 – 5 681,8 кв. м), которые не соответствуют суммам площадей жилых и нежилых помещений, указанных в актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Таким образом, Организатор торгов, в нарушение пункта 14 Правил, неверно рассчитал размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

Довод Заявителя обоснован.

2. 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 03.04.2013 № 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.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, содержащая перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – Перечень обязательных работ).

В Перечне обязательных работ не определена расчетная стоимость следующих обязательных работ и услуг: «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах» и «Работы выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов».

Перечень обязательных работ и услуг определяет обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливает предмет договора управления общим имуществом многоквартирного дома.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

При этом, в случае отсутствия мусоропроводов, такие работы должны быть исключены из перечня обязательных работ и услуг.

Документов, указывающих на отсутствие, либо об исключении указанного имущества из общего имущества собственников помещений, Организатором торгов не представлено.

Организатор торгов, в нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил, не определил расчетную стоимость каждой обязательной работы и услуги.

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при установленном Организатором торгов перечне обязательных работ и услуг.

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 «Ремстройсервис» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения

предписание.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского поселения Большие Вяземы Одинцовского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Т.Л. Новичкова

Ю.С. Коссова

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.