

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 3315эп**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 19.04.2017

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:

Новичкова 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. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для заключения договора управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 100217/14352209/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 17.04.2017 № 1040исх, и <...>, по доверенности от 09.01.2017 № 8исх; 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), после объявленного перерыва с 17.04.2017 по 19.04.2017,

**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. В договоре управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Строителей, д. 3 (далее – Многоквартирный дом), не указаны кадастровый номер земельного участка, количество и типы инженерного оборудования.

2. Общество с ограниченной ответственностью «Олеся» является «подставной фирмой, поскольку, домов в управлении за данной фирмой не числится согласно сведениям с сайта [reformagkh.ru](http://reformagkh.ru)».

3. Список дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Перечень дополнительных работ) повторяет перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Перечень обязательных работ).

4. В итоговом протоколе Конкурса не указаны перечни дополнительных работ, предложенные участниками, и их общая стоимость.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Все необходимые данные в проекте договора управления Многоквартирным домом указаны.

2. В управлении ООО «Олеся» находится 11 многоквартирных домов.

3. Действующим законодательством не установлено обязательных требований к Перечню дополнительных работ. Перечень дополнительных работ и их расчетная стоимость определяется Организатором торгов самостоятельно.

4. С доводом жалобы не согласился, пояснил, что в итоговом протоколе указаны последнее и предпоследнее озвученные предложения.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно подпункту 16 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией осмотрен проект договора управления Многоквартирным домом (далее – Проект договора).

В Проекте договора состав общего имущества собственников указан следующим образом: «межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства».

Таким образом, состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указан, а количественные характеристики отражены в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

Правила не содержат требований к проекту договора.

Заявителем не указана норма закона, которая нарушена Организатором торгов.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Довод не относится к порядку организации и проведения торгов.

3. В силу подпункта 4(1) пункта 41 Правил перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включает 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 13.08.2006 № 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.

Комиссией рассмотрены Перечни обязательных и дополнительных работ.

Установлено, что Перечень дополнительных работ состоит из 10 работ, которые уже имеются в Перечне обязательных работ, при этом состав работ (расчетная стоимость, требования к качеству, объем и периодичность) также не изменен.

Таким образом, Организатором торгов, в нарушение Правил, приведен не Перечень дополнительных работ, а перечень отдельных обязательных работ.

Правила не ограничивают возможность указывать в Перечне дополнительных работ отдельные обязательные работы. Вместе с тем, поименование сокращенного Перечня обязательных работ как Перечень дополнительных работ не может указывать на соблюдение Организатором торгов требований Правил.

Довод Заявителя обоснован.

4. В соответствии с пунктом 82 Правил, конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению № 8 Правил, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса.

Согласно приложению № 8 Правил, в протоколе конкурса указываются следующие сведения: «Последнее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, сделанное участником конкурса»; «Перечень дополнительных работ и услуг, предложенный победителем конкурса»; «Участником конкурса, сделавшим предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, признан участник конкурса»; «Предыдущее предложение наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, сделанное участником конкурса».

Комиссией рассмотрен итоговый протокол Конкурса № 5 от 23.03.2017.

Организатором торгов сведения, требуемые в соответствии с пунктом 82 Правил, в протоколе Конкурса № 5 от 23.03.2017 указаны.

Довод Заявителя не обоснован.

Согласно пункту 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Конкурсная документация размещена 10.02.2017.

Победитель по Конкурсу определен 23.03.2017.

Жалоба подана 10.04.2017.

С учетом изложенного защита (восстановление) возможно нарушенных прав может быть осуществлена в суде.

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

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Оснований для выдачи предписания не имеется.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Балашиха Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Т.Л. Новичкова

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.