

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 9249**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 24.07.2017

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;

Коссова Ю.С. – 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 Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления жилищно-коммунального хозяйства и потребительского рынка администрации города Реутов Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 200617/1093872/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 09.01.2017 № 8-Д; от Заявителя – <...>, по доверенности от 20.07.2017 № 124, 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 20.07.2017 по 24.07.2017,

**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 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. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом), не содержит указания на объемы таких работ и услуг. Периодичность обязательных работ и услуг, указанная как «по мере необходимости», в нарушение подпункта 1 пункта 41 Правил, не подразумевает под собой конкретный срок.

2. Срок действия договора, содержащегося в Конкурсной документации, отличен от указанного в проекте договора (часть 2 Конкурсной документации), дополнительно предусмотрена его пролонгация.

3. Организатором торгов не указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Представитель Организатора торгов пояснений по доводам жалобы не представил, заявив, что выступает в качестве лица, уполномоченного только на представление интересов Организатора торгов на составление протокола об административном правонарушении.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 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 осмотрен подлинник Конкурсной документации, включающей в себя перечень обязательных работ и услуг.

Согласно указанному перечню, периодичность отдельных работ и услуг определена как «по мере необходимости».

Периодичность – повторяемость какого-либо явления или действия через определенные промежутки времени (словарь Ефремовой Т.Ф.).

Таким образом понятие «периодичность» подразумевает под собой конкретный срок (промежуток времени).

Объем – содержание чего-либо с точки зрения величины, размера или количества содержащегося (словарь Ефремовой Т.Ф.).

Перечень обязательных работ и услуг не содержит количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг, а именно: площадь фасадов, стен и газонов; количества оконных и дверных заполнений, подсветки информационных знаков, входов в подъезды, молниезащитных устройств, мачт заземлений и урн.

Выполнение обязательных работ и услуг «по мере необходимости» не является мерой объема и периодичности оказываемых услуг (выполняемых работ).

Указанные нарушения являлись предметом рассмотрения жалоб № 3218, 4056эп.

Организатором торгов перечень обязательных работ и услуг составлен с нарушением требований подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 15 пункта 41 Правил срок действия договоров управления многоквартирным домом составляет не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца.

В Конкурсной документации указан срок действия договора как: «на 3 (три) года с правом пролонгации, с даты заключения», а в проекте договора управления Многоквартирным домом указано «Договор заключается сроком на 5 лет и действует с «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г».

Организатором торгов установлен срок действия договора, заключаемого по итогам Конкурса, отличный от установленного подпунктом 15 пункта 41 Правил, а информация, содержащаяся в Конкурсной документации, отлична от указанной в проекте договора управления Многоквартирным домом.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с подпунктом 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Сведения о площади земельного участка, входящего в состав Многоквартирного дома, в извещении о проведении Конкурса (далее – Извещение) и акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме отсутствуют.

Перечень обязательных работ содержит следующие работы (услуги): «Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома».

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о площадях придомовой территории, на которой будут производиться работы (услуги).

Организатор торгов, в нарушение пункта 38 Правил, не указал в Извещении площадь земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

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 «ПИК-Комфорт» 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 Управления жилищно-коммунального хозяйства и потребительского рынка администрации города Реутов Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Т.Л. Новичкова

Ю.С. Коссова

М.Х. Бекоева

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.