

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 8295эп**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 20.07.2017

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:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник 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 «АвантажПрогресс» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Управления по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и архитектуре администрации городского округа Звездный городок 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 [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 210417/0501206/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителя от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 19.07.2017 № 34, в отсутствие Заявителя, 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 19.07.2017 по 20.07.2017,

**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. Перечни обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом Конкурса (далее – Многоквартирные дома, Перечни обязательных работ), и акты о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах (далее – Акты) не содержат требований к объему таких работ, а именно не указаны сведения о составе и количестве устройств в системе отопления, водоснабжения и водоотведения; площади крыш, газонов, подлежащих стрижке и поливу, стен, подлежащих периодической мойке, земельного участка и отмостки; количестве приборов общедомового учета, цветников, деревьев, кустарников, объектов благоустройства, окон, дверных полотен.

2. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах (далее – Перечень дополнительных работ) не содержит требования к объему и качеству выполнения таких работ и услуг. Также Организатором торгов неоднозначно определена периодичность выполнения дополнительных работ (услуг) – «по мере необходимости».

Согласно позиции Организатора торгов Правилами не предусмотрено указание площади газонов и земельного участка, сведений о количестве цветников, деревьев, кустарников и объектов благоустройства в Перечне обязательных работ.

Сведения, которые, по мнению Заявителя, не указаны в Конкурсной документации, претенденты на участие в Конкурсе могут рассчитать самостоятельно, исходя из годовой платы за работу (услугу) и расчетной стоимости работы (услуги).

В нарушение части 3 статьи 105 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» жалоба подана Заявителем с нарушением срока, а именно после окончания срока подачи заявок на участие в Конкурсе.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

Поскольку порядок проведения Конкурса установлен Правилами, нормы Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» не могут быть применены к порядку организации и проведения Конкурса.

1. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса включает в себя, в том числе 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 размещенная на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Конкурсная документация, а именно Перечни обязательных работ и Акты.

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

Перечни обязательных работ и Акты не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

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 Многоквартирных домов, в извещении о проведении Конкурса и Актах отсутствуют.

Перечни обязательных работ содержат следующие работы (услуги): «Уборка, очистка и подметание придомовой территории (отмостка, дорожки, газон) в летний период», «Полив тротуаров и газонов в летний период», «Сдвигание и подметание снега при отсутствии снегопадов», «Сдвигание и подметание снега при снегопаде» и «Очистка придомовой территории от наледи и льда».

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 площади земельных участков, на которых расположены Многоквартирные дома.

Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно подпункту 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 13.08.2006 № 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 осмотрен Перечень дополнительных работ.

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

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

Перечень дополнительных работ и услуг, в нарушение подпункта 4(1) пункта 41 Правил, не содержит требований к качеству и количественные характеристики, определяющие объем выполнения дополнительных работ (услуг).

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

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

Довод Заявителя обоснован.

Дата окончания приема заявок на участие в Конкурсе – 11.07.2017.

Заявитель заявку на участие в Конкурсе не подавал.

Жалоба подана Заявителем 12.07.2017.

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.

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

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 «АвантажПрогресс» 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 по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и архитектуре администрации городского округа Звездный городок Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

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.