

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 13916**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 19.09.2017

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;

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,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие)

Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района 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 № 090817/3301671/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в

рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 18.05.2017 № 2.13/810; от Заявителя – <...>, по доверенности от 21.08.2017

№ 21, 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 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. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом Конкурса (далее – Перечень обязательных работ, Многоквартирный дом) не содержит сведений об объеме выполняемых работ и услуг, а именно: количество дверей подвалов, слуховых окон, выходов на крыши, входов в подъезды, крылец, зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), датчиков, подоконников, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, окон, люков колодцев и пожарных гидрантов.

2. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Перечень дополнительных работ) не содержит сведений об объеме выполняемых работ и услуг, а именно: количество подоконников, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, окон, молниезащитных устройств, крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

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

Согласно позиции Организатора торгов по доводам жалобы:

По доводам 1 и 2 требования к объему выполнения обязательных и дополнительных работ и услуг в Конкурсной документации указаны.

Сведения, перечисленные Заявителем, отсутствуют в техническом паспорте Многоквартирного дома и определить их самостоятельно у Организатора торгов нет физической возможности.

3. Границы земельного участка не сформированы, в связи с чем подлежит применению часть 4 статьи 69 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области», согласно которой собственники объектов капитального строительства (помещений в них) несут бремя содержания прилегающей территории в пределах 30 метров от границ объектов капитального строительства.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

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 Конкурсная документация, размещенная на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

В Перечне обязательных работ не указан объем выполняемых работ и услуг, а именно: количество дверей подвалов, слуховых окон, выходов на крыши, входов в подъезды, крылец, зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), датчиков, подоконников, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, окон, люков колодцев и пожарных гидрантов.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя 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 13.08.2006 № 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.

В Перечне дополнительных работ отсутствуют сведения об объеме выполняемых работ и услуг, а именно: количество подоконников, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, окон, молниезащитных устройств, крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

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.

Комиссией рассмотрено извещение о проведении Конкурса и акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Акт).

Сведения о площади земельного участка, входящего в состав Многоквартирного дома, в Извещении и Акте отсутствуют.

Перечни обязательных работ содержат 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 (далее – придомовая территория), в холодный период года» и «Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года».

В Конкурсной документации не содержится сведений о границах земельного участка, определенных в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области».

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

Довод Заявителя обоснован.

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о площади придомовой территории, на которой будут производиться работы (услуги), количестве дверей подвалов, слуховых окон, выходов на крыши, входов в подъезды, крылец, зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), датчиков, подоконников, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, окон, люков колодцев, пожарных гидрантов и других конструктивных параметров Многоквартирного дома.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона 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 Администрации городского поселения Одинцово 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 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.