

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 19834**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 14.11.2017

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. – заместитель начальника 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 «Про-СТО» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации города Протвино 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 № 280917/0324976/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 13.11.2017 № 1569/10-10, и <...>, по доверенности от 13.11.2017 № 1568/10-10; от Заявителя – <...>, по доверенности от 13.11.2017 № 2, 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. В Конкурсной документации отсутствует перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом, Перечень дополнительных работ и услуг), что не соответствует требованиям подпункта 4(1) пункта 41 Правил.

2. В нарушение пункта 2 Правил Организатор торгов при расчете платы за содержание и ремонт жилого помещения не учел площадь нежилых помещений, наличие которых подтверждается техническим паспортом здания от 07.08.2014.

3. Организатором торгов неверно рассчитан размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе. Указанное является нарушением пункта 14 Правил.

4. Извещение о проведении Конкурса не содержит следующие сведения, предусмотренные пунктом 38 Правил: характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. В приложении № 1 к Конкурсной документации (акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме) не указана площадь земельного участка и его кадастровый номер, что не соответствует требованиям подпункта 3 пункта 38 Правил.

5. В Конкурсной документации указаны недостоверные сведения о характеристиках Многоквартирного дома, что подтверждается техническим паспортом здания от 07.08.2014.

6. В приложении № 5 к Конкурсной документации (порядок проведения осмотров объектов Конкурса) указаны недостоверные сведения: о наличии отчетов о составе и качестве работ, выполненных Муниципальным унитарным предприятием «УЖКХ» (Многоквартирный дом не обслуживался указанной организацией); о перечне конструкций, подлежащих осмотру, в котором указаны чердачные помещения (чердачные помещения отсутствуют в Многоквартирном доме).

7. В приложении № 1 к проекту договора управления Многоквартирным домом не указана площадь нежилых помещений.

8. В структуре размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома отсутствует плата за капитальный ремонт (приложение № 3 к проекту договора управления Многоквартирным домом).

9. Заявитель заявил устное ходатайство о дополнительном доводе к

рассматриваемой жалобе, а именно: проведение Конкурса неправомерно в связи с отсутствием зарегистрированных прав собственности на помещения Многоквартирного дома.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Довод жалобы признал.
2. Пояснений не представлено.
3. Довод жалобы признал.
4. В извещении о проведении Конкурса указана вся информация, требуемая в соответствии с пунктом 38 Правил.
5. Сведения о Многоквартирном доме отражены в Конкурсной документации в соответствии с техническим паспортом здания от 07.08.2014.
6. Согласился с наличием недостоверной информации и пояснил, что МУП «УЖКХ» не являлся управляющей организацией Многоквартирного дома, а также что в Многоквартирном доме отсутствуют чердачные помещения.
7. Площадь нежилых помещений указана в Конкурсной документации.
8. Многоквартирный дом не включен в план по капитальному ремонту, в связи с чем в структуре платы за содержание и ремонт помещения отсутствуют указанные сведения.
9. Организатор торгов против рассмотрения дополнительного устного довода не возражал и пояснил, что Конкурс проводится в соответствии с предписанием Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. 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.

Комиссией осмотрена страница Конкурса на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Вкладка «Документы» содержит следующие файлы: извещение о проведении Конкурса и Конкурсную документацию.

Конкурсная документация в нарушение подпункта 4(1) пункта 41 Правил не содержит Перечень дополнительных работ и услуг.

Организатор торгов довод жалобы не отрицал.

Перечни обязательных и дополнительных работ определяют обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливают предмет договора управления общим имуществом Многоквартирного дома.

Согласно пункту 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.

Предмет договора, заключаемого по результатам Конкурса, не может быть определен при отсутствии сведений о производимых работах (услугах).

Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно пункту 2 Правил под размером платы за содержание и ремонт жилого помещения подразумевается плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается Организатором торгов.

Согласно пункту 1.10 Конкурсной документации, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, вывоз и утилизация бытового мусора установлен в размере 34,31 руб./кв.м, в том числе размер платы за управление многоквартирным жилым домом.

Заявитель указывает на неверный расчет указанной суммы, при этом доказательств, почему расчет Организатора торгов неверен, в жалобе не содержится.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Пунктом 14 Правил установлено, что 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.

В соответствии с пунктом 14 извещения о проведении Конкурса размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе составляет 14 978,0 рублей.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 34,31 руб./кв.м.

Общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) составляет 9 264,5 (согласно акту о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, общая площадь жилых помещений – 8730,9 кв.м; общая площадь нежилых помещений – 533,6 кв.м).

Следовательно, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе рассчитывается как  $34,31 * 9264,5 * 0,05 = 15893,2498$ .

Таким образом, размер обеспечения заявок на участие в Конкурсе рассчитан с нарушением требований пункта 14 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно пункту 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);

4(1)) наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил;

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

б) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Комиссией осмотрены извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация, содержащая акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и перечень обязательных работ и услуг.

Согласно извещению о проведении Конкурса, размещенному на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru):

– «Характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, года постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, приведены в приложении № 1 к конкурсной документации» (пункт 3).

– «Наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги), приведены в приложении № 2 к конкурсной документации для многоквартирного дома (пункт 4)».

– «Структура платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг, приведен в приложении № 3 к Договору управления» (пункт 5).

Нормы Правил указывают на обязательность отражать сведения в извещении и не допускают возможность указания каких-либо ссылок.

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 и акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме отсутствуют.

Перечень обязательных работ и услуг содержит следующие работы (услуги): «Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года»; «Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года».

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

Организатором торгов не выполнены требования пункта 38 Правил в части объема сведений, подлежащих обязательному указанию в извещении о проведении Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

5. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в том числе, акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

Согласно сведениям Заявителя такая информация как «количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества», «площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками», «площадь жилых помещений (общая площадь квартир)», площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)», «площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)» указаны неверно, что подтверждается техническим паспортом здания от 07.08.2014, приложенным к жалобе.

Организатор торгов на рассмотрении жалобы по существу пояснил, что сведения указаны верно, что также подтверждается техническим паспортом

здания от 07.08.2014.

Технические паспорта здания от 07.08.2014, представленные Организатором торгов и Заявителем, содержат отличную друг от друга информацию.

Комиссия относится к представленным Заявителем доказательствам критически.

Безусловных оснований для признания довода жалобы обоснованным не имеется.

6. Согласно пункту 51 Правил, организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В приложении № 5 к Конкурсной документации (пункт 3 и пункт 5 таблицы «Источники получения предварительной информации») указано: «Данные о составе и качестве работ, выполненных в ходе подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации и при проведении капитальных ремонтов» – «Отчет» – «Организация, ранее обслуживающая многоквартирный дом (МУП «УЖКХ», АО «ПРОТЭП»); «Данные о качестве предоставления ЖКУ управляющими и ресурсоснабжающими организациями» – «Отчет» – «Организация, ранее обслуживающая многоквартирный дом (МУП «УЖКХ», АО «ПРОТЭП»).

В перечне конструкций, элементов, инженерных сетей и оборудования, подлежащих осмотру (приложение № 5 к Конкурсной документации) указано на наличие чердачных помещений.

Организатор торгов довод жалобы признал, наличие недостоверных сведений в указанной части Конкурсной документации не отрицал.

Довод жалобы Заявителя обоснован.

7. 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).

Приложение № 1 к проекту договора содержит общую характеристику Многоквартирного дома и перечень общего имущества Многоквартирного дома.

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 отдельных требований к проекту договора.

Заявителем не указана норма закона, которая нарушена Организатором торгов.

Довод Заявителя не обоснован.

8. Приложение № 3 к Проекту договора содержит структуру платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Правила не содержат требований к указанию структуры платы в проекте договора управления многоквартирным домом.

Заявителем не указана норма закона, которая нарушена Организатором торгов.

Довод Заявителя не обоснован.

9. 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.

Согласно извещению о проведении Конкурса, Конкурс проводится в соответствии с предписанием Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 03.08.2017 № 08СЗ/01-12283-57-8-2017.

По мнению Заявителя, Конкурс не должен проводиться в связи с отсутствием зарегистрированных прав собственности на помещения в Многоквартирном доме.

Вопросы, связанные с наличием (отсутствием) правовых оснований для проведения Конкурса, не относятся к порядку организации и проведения Конкурса и не могут быть рассмотрены в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Про-СТО» 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 города Протвино 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 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.