

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 4941**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.03.2018

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:  
Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Решетникова Д.Д. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации сельского поселения Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 281117/1058290/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Заявителя – <...> (паспорт гражданина Российской Федерации); от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 10.01.2018; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации) и <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), 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 02.03.2018 до 06.03.2018,

**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.

В связи с непредставлением Организатором торгов документов в полном объеме, оценка доводам дана на основании только тех документов,

размещенных на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов, в нарушение подпункта 4 пункта 40 Правил, не разместил уведомления о дате проведения Конкурса в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом Конкурса (далее – Многоквартирные дома), в установленный срок.

2. Извещение о проведении Конкурса (далее – Извещение) размещено менее чем за 30 дней до окончания подачи заявок на участие в Конкурсе.

3. В Извещении, в нарушение подпункта 4(1) пункта 38 Правил, отсутствуют кадастровые номера Многоквартирных домов и перечни обязательных и дополнительных работ и услуг.

4. Организатор торгов, в нарушение пункта 50 Правил, разместил на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) измененные перечни обязательных работ и услуг после подведения итогов Конкурса.

5. Организатором торгов неверно определен размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в Многоквартирных домах, в связи с чем, начальная конкурсная цена завышена, а также неверно определен размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе.

6. Конкурсная комиссия, в нарушение пункта 22 Правил, состояла из 4 человек и секретаря. По мнению Заявителя, секретарь не является членом Конкурсной комиссии, в связи с чем, кворум на процедурах Конкурса отсутствовал.

7. Договоры, заключенные в период приостановления Конкурса для принятия решения по жалобе № 25842, ничтожны.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. В местах, удобных для ознакомления собственниками помещений Многоквартирных домов, были размещены уведомления о проведении Конкурса (в подтверждение представлены фотографии информационных стендов подъездов Многоквартирных домов).

2. Извещение размещено 28.11.2017, то есть за 31 день до окончания подачи заявок на участие в Конкурсе.

3. Все предусмотренные Правилами сведения в Извещении указаны.

4. Довод признан. Сообщил о технической ошибке при размещении документации о торгах.

5. Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в Многоквартирных домах определен в соответствии с постановлением главы муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области от 11.07.2017 № 48 «О внесении изменений в постановление главы МОСП Кутузовское от 30.05.2017 № 41 «Об установлении оплаты жилищных услуг населением муниципального образования сельское поселение Кутузовское и нормативов потребления (обеспечения) коммунальных услуг для расчета размера платы граждан за коммунальные услуги с 1 июля 2017 года».

6. С доводом жалобы не согласился. На процедурах Конкурса присутствовало 5 человек, кворум имелся.

7. Договоры заключены собственниками помещений в Многоквартирных домах с Обществом с ограниченной ответственностью «ЭКСперт Сервис С» 15.01.2018. Организатором торгов договоры по итогам Конкурса не заключались.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Подпунктом 4 пункта 4 Правил установлено, что конкурс проводится на основе принципа доступности информации о проведении конкурса и обеспечении открытости его проведения.

Согласно пункту 40 Правил, не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Организатором торгов представлены фотографии о выполнении мероприятий по информированию собственников помещений в Многоквартирных домах от 16.01.2018, то есть фотографии, представленные Организатором торгов, сделаны после проведения Конкурса.

После объявленного перерыва в рассмотрении жалобы Организатор торгов не представил документальных подтверждений своевременного уведомления собственников.

Организатор торгов представил на рассмотрение жалобы незавершенные фотографии информационных досок в подъездах Многоквартирных домов, которые, по его мнению, свидетельствуют о размещении информации о дате проведения Конкурса в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в Многоквартирных домах.

Вместе с тем, установить место снимков не представляется возможным, а текст указанных сообщений лишь информирует собственников о результатах

проведенного Конкурса.

Комиссия относится к представленным доказательствам критически и не может принять их как безусловные.

Таким образом, Организатор торгов, в нарушение пункта 40 Правил, не проинформировал собственников помещений в Многоквартирных домах о проведении Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 37 Правил, извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно подпункту 5 пункта 38 Правил в извещении указывается 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.

Комиссией осмотрена страница Конкурса на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Вкладка «Документы» содержит Извещение, размещенное 28.11.2017 и Извещение со внесенными изменениями (в части размера платы за содержание и ремонт жилых помещений Многоквартирных домов и сроков проведения процедур Конкурса) от 07.12.2017.

Согласно Извещению от 07.12.2017, дата окончания подачи заявок на участие в Конкурсе – 29.12.2017, что составляет 22 дня.

Организатор торгов в нарушение пункта 37 Правил разместил Извещение на официальном сайте менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в Конкурсе.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с пунктом 38 Правил, в извещении о проведении конкурса указываются в том числе:

– наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;

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

Извещение от 07.12.2017 не содержит наименования обязательных и дополнительных работ и услуг.

Организатором торгов не выполнены требования пунктов 37 и 38 Правил в части размещения извещения о проведении торгов и объема сведений, подлежащих обязательному в нем указанию.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно подпункту 4 пункта 40 Правил в конкурсную документацию включается перечень обязательных работ и услуг по

содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Перечень обязательных работ).

В соответствии с пунктом 44 Правил, организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса. Конкурсная документация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Комиссией осмотрена страница Конкурса на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), согласно которой действующая редакция Перечня обязательных работ размещена 30.12.2017, то есть после подведения итогов Конкурса.

Организатор торгов согласился с тем, что была допущена техническая ошибка, вследствие которой Конкурсная документация не была размещена в полном объеме, что повлекло нарушение требований пункта 44 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

5. Согласно Извещению от 07.12.2017 размер платы за содержание и ремонт помещений собственников Многоквартирных домов составляет 44,83 руб/м<sup>2</sup> в месяц.

Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в Многоквартирных домах определен в соответствии с постановлением главы муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области от 11.07.2017 № 48 «О внесении изменений в постановление главы МОСП Кутузовское от 30.05.2017 № 41 «Об установлении оплаты жилищных услуг населением муниципального образования сельское поселение Кутузовское и нормативов потребления (обеспечения) коммунальных услуг для расчета размера платы граждан за коммунальные услуги с 1 июля 2017 года».

Довод Заявителя не обоснован.

6. Согласно пункту 22 Правил в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса.

В соответствии с пунктом 27 Правил конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов.

Постановлением Администрации сельского поселения Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области утвержден состав Конкурсной комиссии, состоящий из 7 человек.

Протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 29.12.2017 № 2 подписан председателем Конкурсной комиссии – <...> и членами Конкурсной комиссии – <...>, <...>, <...> и секретарем Конкурсной комиссии – <...>.

На процедуре рассмотрения заявок на участие в Конкурсе кворум имелся.

Довод Заявителя не обоснован.

7. В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае принятия жалобы к

рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 указанной статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного указанным пунктом, является ничтожным.

29.12.2017 Московское областное УФАС России уведомило Организатора торгов о поступлении жалобы № 25842.

12.01.2018 Московское областное УФАС России уведомило Организатора торгов о поступлении отзыва по жалобе № 25842.

Организатором торгов представлены документы, подтверждающие соблюдение единственным участником Конкурса требований главы IX Правил в части, касающейся заключения договора управления многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 8.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, не допускается заключение договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на официальном сайте в сети «Интернет».

Согласно сведениям, имеющимся в осмотренной Комиссией поисковой форме Конкурса на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе размещен Организатором торгов на указанном сайте 30.12.2017.

Десятидневный срок, в течение которого не допускается заключение договоров управления многоквартирными домами, установленный частью 8.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, истек 07.01.2018.

Представленные Комиссии договоры управления Многоквартирными домами заключены ООО «ЭКСПЕРТ Сервис С» и собственниками помещений в Многоквартирных домах 15.01.2018.

На момент рассмотрения настоящей жалобы по существу оснований полагать, что договоры управления Многоквартирными домами заключены с нарушением закона, не имеется.

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 07.12.2017.

Итоги торгов подведены 29.12.2017, протокол рассмотрения заявок на участие в Конкурсе размещен 30.12.2017.

Договор заключен 15.01.2018.

Жалоба подана 22.02.2018.

С учетом изложенного защита (восстановление) возможно нарушенных прав может быть осуществлена 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 <...> 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 Администрации сельского поселения Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

Д.Д. Решетникова

А.Б. Прохоров

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.