

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 51507**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.12.2021

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:

<...> – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Компания «УК ДАРФ» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, д. 31 (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 151021/0924025/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя; представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 16.02.2021 № 48), 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), после объявленного перерыва с 27.12.2021 до 29.12.2021

**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, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В соответствии с предписанием по жалобе № 45922 Организатор торгов, изменив значение площади нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД, не произвел перерасчет размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе, неверно определил сумму договора управления МКД и не внес соответствующие изменения в Конкурсную документацию.

2. Проект договора управления МКД, входящий в состав Конкурсной документации, не содержит перечня общего имущества, составленного в соответствии с требованиями законодательства.

3. Внося существенные изменения в извещение о проведении Конкурса, Организатору конкурса следует руководствоваться пунктом 37 Правил и размещать такие изменения не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в Конкурсе.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатором торгов не осуществлялся перерасчет размера обеспечения заявки по причине наличия уже внесенных денежных средств на раннее установленную сумму. Подобный перерасчет привел бы к снижению размера обеспечения заявки на сумму 1,86 рубля, что не может считаться существенным нарушением.

2. Для исполнения предписания Московского областного УФАС России по жалобе № 45922 Организатором торгов были направлены запросы в управляющую организацию ООО «Победа Комфорт» и застройщику ООО «СЗ Стройтехинвест» о предоставлении технической документации на МКД. Запросы были проигнорированы. Без сведений о технических характеристиках Организатор торгов не мог внести информацию о составе общедомового имущества МКД.

3. Организатор торгов продлил срок приема заявок и установил дату вскрытия конвертов в соответствии с требованиями предписания Московского областного УФАС России по жалобе № 45922.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 2 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – 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 м<sup>2</sup> общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 14 Правил размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % 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.

Пунктом 38 Правил определено, что 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 работ и услуг;

– размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, согласно которой размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе – 69 719,74 рублей.

В соответствии с извещением о проведении Конкурса размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе также составляет 69 719,74 рублей.

Комиссией рассмотрено постановление Администрации городского округа Одинцово Московской области от 14.12.2021 № 4564 «О внесении изменений в извещение о проведении и конкурсную документацию открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, г. Одинцово, ул. Вокзальная, д. 31 (далее – Постановление), согласно которому какие-либо изменения в отношении размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе Организатором торгов не вносились.

В соответствии с актом о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД площадь жилых помещений – 32 283,50 м<sup>2</sup>, согласно Постановлению площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД – 1388,50 м<sup>2</sup>.

Таким образом, в соответствии с требованием пункта 14 Правил размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе должен составлять ≈ 69 717,88 руб.

Организатором торгов неверно произведен расчет размера обеспечения заявки на участие в Конкурсе в нарушение пункта 14 Правил.

Также при изменении размера площади нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД, подлежит перерасчету годовая плата за соответствующие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

Согласно Постановлению какие-либо изменения в отношении указанных сведений Организатором торгов не вносились.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией осмотрен Проект договора, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации, содержащий следующую информацию: «\*В имеющихся клетках «галочкой» выделяются те объекты, которые входят в состав Общего имущества многоквартирного дома».

Согласно требованиям подпункта 16 пункта 41 Правил и статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации указанные сведения должны быть размещены Организатором торгов в проекте договора управления многоквартирным домом.

Проект договора не содержит сведения, указание которых является обязательным в соответствии с пунктом 41 Правил и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

По итогам рассмотрения жалобы ООО «Победа Комфорт» № 45922 Организатору торгов выдано обязательное для исполнения предписание, согласно которому ему надлежало, в том числе, продлить срок приема заявок на участие в Конкурсе в соответствии с требованиями пункта 50 Правил.

Пунктом 50 Правил определено, что организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем

за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Довод Заявителя не обоснован.

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

### **РЕШИЛА**

1. Признать жалобу ООО «УК ДАРФ» 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 округа Одинцово Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

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.