

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 30143**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 05.08.2020

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:

Ла-У Е.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Толстобров И.С. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Строилова А.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Говоровой Оксаны Николаевны (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Одинцово Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 190620/0924025/01 Лот № 1 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...>, по доверенности от 29.06.2020 № 50 АБ 3649641; представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 15.04.2020 № 85, 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 03.08.2020 до 05.08.2020

**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 (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 Заявителя:

1. В нарушение пункта 40 Правил Организатор торгов не уведомил о проведении Конкурса собственников помещений в МКД и иных лиц, владеющих помещениями в МКД в предусмотренный законодательством срок.

2. В Конкурсной документации отсутствует обязательная для указания информация о характеристиках МКД, а некоторая указанная Организатором торгов информация является недостоверной. А именно:

– в пункте 15 раздела I Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, указано значение – 0, тогда как согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, полученным из ФГИС ЕГРН, ранее жилые помещения №№ 2, 227, 228 переведены в статус нежилых;

– в пунктах 23, 24 Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации отсутствуют сведения о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД;

– пунктом 13 перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД подлежит исключению ряд подпунктов, указанных в отношении работ по содержанию мусоропроводов в МКД, поскольку решением общего собрания собственников помещений в МКД (далее – ОСС), оформленного протоколом от 03.09.2011 собственниками принято решение не вводить мусоропровод в эксплуатацию;

– в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД отсутствуют работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, тогда как согласно технической документации МКД оборудован индивидуальным тепловым пунктом;

– в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД указана уборочная площадь – 7837,1 кв. м, но в техническом паспорте здания (МКД) «площадь общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток» составляет 4961,6 кв. м.

3. Конкурсная документация содержит некорректно заполненный проект договора управления МКД (далее – Проект договора), а именно:

– приложения № 1 и № 2 Проекта договора не заполнены;

– перечень работ и услуг, предусмотренный приложением № 2, не соответствует перечню работ и услуг, определенному Конкурсной документацией;

– приложение № 6 Проекта договора отсутствует.

Согласно позиции Организатора торгов Конкурс организован и проводится в соответствии с требованиями Правил:

1. Организатором торгов были осуществлены действия,

направленные на уведомление собственников помещений МКД о проведении Конкурса, о чем составлен акт о выполнении мероприятий по информировании собственников помещений, а также лиц, принявших от застройщика помещения в МКД от 25.06.2020.

2. Сведения о характеристиках МКД, отраженные в Конкурсной документации, указаны Организатором торгов на основании имеющихся данных, в том числе информации из технического паспорта здания.

3. Конкурсная документация содержит непосредственно Проект договора, а не сам договор управления МКД, который должен содержать сведения о характеристиках МКД.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно пункту 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В соответствии с пунктом 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 после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, 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.

Комиссией осмотрена копия акта о выполнении мероприятий по информированию собственников помещений, а также лиц, принявших от застройщика помещения в МКД от 25.06.2020, согласно которому 25.06.2020 собственники помещений МКД были уведомлены о проведении Конкурса объявлениями, размещенными на досках объявлений каждого подъезда МКД.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе:

- акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам;
- перечень 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 3.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация.

Пункт 15 раздела I «Общие сведения о многоквартирном доме» акта о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации содержит сведения о количестве нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, в количестве – 0.

Заявителем представлены копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, полученными посредством сервиса ФГИС ЕГРН, в отношении помещений № 2, 227, 228 с назначением – нежилые помещения:

- помещение № 2 с кадастровым номером 50:20:0020101:817, площадь помещения 108 кв.м., выписка из ЕГРН от 09.09.2019 № 99/2019/282696672;

- помещение № 227 с кадастровым номером 50:20:0020101:1175, площадь помещения 70,9 кв.м., выписка из ЕГРН от 09.09.2019 № 99/2019/282695189;

- помещение № 228 с кадастровым номером 50:20:0020101:1176, площадь помещения 73,9 кв.м., выписка из ЕГРН от 09.09.2019 № 99/2019/282695166.

В соответствии с пунктом 4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества) в случае расхождения (противоречия)

сведений о составе общего имущества, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Реестр), документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Пункт 15 и, как следствие, подпункт «в» пункта 19 раздела I «Общие сведения о многоквартирном доме» акта о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации содержат недостоверные сведения в отношении количества и площади нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества.

В пунктах 23, 24 раздела I «Общие сведения о многоквартирном доме» акта о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации отсутствует информация о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД и кадастровый номер земельного участка.

Представитель Организатора торгов пояснил, что отсутствие указанных сведений в Конкурсной документации обосновывается тем, что Организатор торгов не располагал информацией, входит (не входит) ли земельный участок в состав общего имущества.

Вместе с тем, Организатором торгов в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации включены работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации МКД в холодное и теплое время года (пункты 20 и 21 указанного перечня).

Согласно подпункту «е» пункта 2 Правил содержания общего имущества в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Пункты 23, 24 раздела I «Общие сведения о многоквартирном доме» акта о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации не содержат обязательную для указания информацию.

Пунктом 13 Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации определены следующие работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов МКД:

- проверка технического состояния и работоспособности мусоропровода;
- при выявлении засоров – незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов

мусоропроводов, мусоропроводной камеры и ее оборудования;

– при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Заявителем представлена копия протокола ОСС от 03.09.2011 № 3, в соответствии пунктом 2 которого, ОСС принято решение: «Не открывать мусоропровод (заварить) загрузочные клапана стволов мусоропровода, не подключать мусоропровод в систему инженерно-технического обеспечения дома».

Из пояснений представителя Организатора торгов следует, что Организатор торгов на момент разработки и утверждения Конкурсной документации не обладал указанной информацией.

В Конкурсной документации содержится информация в отношении МКД, которая не проверена Организатором торгов должным образом, а значит, может являться недостоверной.

Подпунктом 16.5 раздела 16 перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации включено техническое обслуживание ИТП (индивидуальный тепловой пункт).

Подпунктом 17.4 раздела 17 перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации включены в указанный перечень техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

В соответствии с Правилами перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса.

Указанная в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации уборочная площадь составляет 7837,1 кв.м.

Пункт 5.1 «Распределение общей площади здания по назначению» раздела 5 Технического паспорта здания содержит следующие сведения:

– общая площадь коридоров, мест общего пользования и лестничных клеток – 4961,6 кв.м.;

– площадь помещений технического обслуживания дома – 2875,5 кв.м.

Уборочная площадь, указанная Организатором торгов в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации, является суммой общей площади коридоров, мест общего пользования и лестничных клеток и площадь

помещений технического обслуживания дома.

Довод Заявителя обоснован.

3. 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.

Согласно пункту 10 Проекта договора: «Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_ страницах и содержит 6 приложений».

Вместе с тем, перечень приложений содержит следующую информацию:

«Приложения:

1. Состав общего имущества дома на \_л.;

2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на \_л.

3. Перечень коммунальных услуг на \_л.

4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на л.

5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на \_л».

Таким образом, невозможно установить точное количество приложений к Проекту договора. Приложение № 1 к Проекту договора, являющееся его неотъемлемой частью, не заполнено, а приложение № 2, которое также

является неотъемлемой частью Проекта договора, не соответствует перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД Конкурсной документации, определенному Организатором торгов.

Довод Заявителя обоснован.

Подведение итогов Конкурса состоялось 22.07.2020.

Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе размещен на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов 23.07.2020.

Жалоба Заявителя поступила в Московское областное УФАС России поступила 27.07.2020.

Организатором торгов представлены сведения о направлении победителем Конкурса Организатору торгов подписанного Проекта договора, а также обеспечения исполнения обязательств.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Оснований для выдачи обязательного для исполнения 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 городского округа Одинцово Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Е.А. Ла-У

И.С. Толстобров

А.А. Строилова

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.