

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 39081**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 05.10.2021

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:

<...>;

<...>;

<...>,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Эксплуатирующая компания «Городские усадьбы» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 200821/0924025/03, лот № 1 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 20.09.2021 № ЭК-71/1); представителя Организатора торгов, 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, 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. Организатор торгов неправомерно допустил к участию в Конкурсе

ООО «Альфа ЖКХ».

2. Принятие решений и подпись протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса, осуществлялись Конкурсной комиссией не в полном составе, в связи с чем протоколы ничтожны.

3. 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.

4. В Конкурсной документации Организатором торгов указана недостоверная информация о характеристиках МКД (общая площадь жилых помещений, общая площадь нежилых помещений).

5. Организатором торгов в нарушение пункта 77 Правил Конкурса, по итогам которого снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения составило более 10%, признан состоявшимся.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Заявка ООО «Альфа ЖКХ» на участие в Конкурсе соответствовала требованиям Правил. Основания для недопуска ООО «Альфа ЖКХ» к участию в Конкурсе у Организатора торгов отсутствовали.

2. Конкурсная комиссия утверждена в соответствии с требованиями законодательства, кворум имелся, заседания правомочны.

3. 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 23.08.2021.

4. Сведения о характеристиках МКД, отраженные в Конкурсной документации, указаны Организатором торгов на основании имеющихся данных, в том числе информации из договоров временного управления МКД, заключенных между управляющей организацией ООО «ЭК «Городские усадьбы» и застройщиком ООО «РАПО».

5. Снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10% будет лучшим условием для жителей МКД.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

1. Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем,

права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, Заявитель, не являясь лицом, подавшим заявку на участие в Конкурсе, не вправе обжаловать действия Конкурсной комиссии, а у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения соответствующего довода.

Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в Конкурсе от 23.09.2021 № 4/3/2021 опубликован Организатором торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

2. Пунктом 21 Правил определено, что организатор конкурса не позднее чем за 5 рабочих дней до размещения извещения о проведении конкурса принимает решение о создании конкурсной комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии. Организатор конкурса может создать одну или несколько постоянно действующих комиссий, при этом срок полномочий комиссии не может превышать 2 года.

Согласно пункту 24 Правил конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс.

В соответствии с пунктом 27 Правил конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос.

Пунктом 29 Правил определено, что решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании.

Согласно части 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации выигравшим торги по конкурсу признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Конкурсная комиссия является коллегиальным органом, действующим в рамках объявленного конкурса в соответствии с требованиями действующего законодательства и правовых актов Российской Федерации.

Решение о создании комиссии организатор торгов принимает до объявления конкурса.

Конкурсная комиссия утверждена постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 03.10.2019 № 933 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» (размещено на официальном сайте Администрации Одинцовского городского округа Московской области в разделе «Распоряжения и постановления администрации»).

Изменения в Конкурсную комиссию внесены в том числе постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 19.06.2020 № 1468 «О внесении изменений в состав конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору

управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Одинцовского городского округа Московской области, утвержденный Постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 03.10.2019 № 933 (размещено на официальном сайте Администрации Одинцовского городского округа Московской области в разделе «Распоряжения и постановления администрации»).

В состав Конкурсной комиссии входит 7 человек, в том числе должностные лица Администрации Одинцовского городского округа Московской области и член Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области.

В соответствии с Протоколами, составленными в ходе проведения Конкурса, рассмотрение заявок, а также оценка и сопоставление заявок на участие в Конкурсе проводилась Конкурсной комиссией, в которой было 4 члена из 7, т.е. кворум имелся.

Довод Заявителя не обоснован.

3. 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 23.08.2021, согласно которому 23.08.2021 собственники помещений МКД были уведомлены о проведении Конкурса объявлениями, размещенными на досках объявлений в подъездах МКД.

Довод Заявителя не обоснован.

4. 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 03.04.2013 № 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.

Комиссией осмотрены Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, согласно которым:

- в МКД, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, г. Одинцово, ул. Северная, д. 11, общая площадь жилых помещений составляет 11380,05 кв. м, общая площадь нежилых помещений – 456,71 кв. м;

- в МКД, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, г. Одинцово, ул. Северная, д. 13, общая площадь жилых помещений составляет 12131,32 кв. м, общая площадь нежилых помещений – 474,23 кв. м.

Заявителем в составе жалобы приложены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию от 12.04.2021 № RU50-20-17915-2021 и от 13.04.2021 № RU50-20-17920-2021, в соответствии с которыми общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД отличается от информации, установленной в Конкурсной документации.

При этом, Организатором торгов относительно довода представлены документы и сведения, в том числе договоры временного управления МКД от 01.12.2020 № 681РАП-20 и от 01.12.2020 № 680РАП-20, заключенных между

управляющей организацией ООО «ЭК «Городские усадьбы» и застройщиком ООО «РАПО», а также информация, размещенная в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)). Информация, указанная в представленных Администрацией документах, соответствует информации, указанной в Конкурсной документации.

Вместе с тем, Организатором торгов в Конкурсной документации указаны проектные значения МКД, в то время как фактические значения подлежат отражению в разрешении на ввод в эксплуатацию. Разрешение на ввод в эксплуатацию является публичным документом, информация о его выдаче размещается на сайте Министерства жилищной политики Московской области, а само разрешение на ввод в эксплуатацию – на сайте застройщика и единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>). Таким образом, Организатор торгов должен был указать информацию о фактической площади.

Довод Заявителя обоснован.

5. В соответствии с пунктом 74 Правил в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

Пунктом 76 Правил установлено, что участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента.

Согласно пункту 77 Правил при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, установленный Организатором торгов, составляет 38,95 руб. за 1 кв. м.

Комиссией осмотрен протокол оценки и сопоставления заявок на

участие в Конкурсе, согласно которому победителем Конкурса ООО «Альфа ЖКХ» предложен размер платы 34,99 руб. за 1 кв. м, а участником ООО «ПО РемЖилСервис» – 35,03 руб. за 1 кв. м. Снижение размера платы участниками произошло на 3,96 руб. и 3,92 руб., что составляет и в том, и в другом случае более 10 % от размера платы, установленного Организатором торгов.

Таким образом, после подведения итогов Конкурса Организатору торгов в соответствии с пунктом 77 Правил надлежало признать Конкурс несостоявшимся и провести новый конкурс в соответствии с Правилами.

Довод Заявителя обоснован.

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

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ЭК «Городские усадьбы» 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 Одинцовского городского округа 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.