

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 24408**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.06.2019

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:  
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;  
Радченко Д.А. – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Ла-У Е.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Содействие» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Красногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при проведении 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 № 170220/0999939/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...>, по доверенности от 23.06.2020 № 2; представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 13.06.2020 № 1.2.5/4575, 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 25.06.2020 до 29.06.2020,

**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 «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 составе Конкурсной документации опубликовано приложение № 1 «Перечень многоквартирных домов, являющихся объектами открытого конкурса», в котором определена «Площадь жилых помещений кв.м. – 24 134, 6». Однако, приложением № 2 к Конкурсной документации «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» определена «площадь жилых помещений (общая площадь квартир)» - 25 272, 8 кв.м. В силу пункта 14 Правил Организатором торгов неверно рассчитала начальная (максимальная) цена. Также неверно рассчитаны размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе, годовая плата и размер обеспечения исполнения обязательств.

2. Пункт 1.3 проекта договора управления МКД, размещенного в составе Конкурсной документации (далее – Проект договора), содержит ссылки на нормативный правовой акт, а именно на постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», которое фактически утратило силу, так как с 01.07.2019 на территории всех субъектов информация подлежит размещению в ГИС ЖКХ в порядке, установленном частью 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился и пояснил следующее:

1. Конкурсная документация составлена, утверждена и размещена на официальном сайте торгов в соответствии с требованиями Правил. В извещении о проведении Конкурса указана в том числе площадь жилых помещений (24 134, 6 кв.м) согласно пункту 38 Правил. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и платы за содержание и ремонт жилого помещения определялся Организатором торгов на основании статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Текст Проекта договора по существу не противоречит законодательству Российской Федерации. Подготовленный Проект договора с изменениями находится на утверждении.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается в том числе 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.

Согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации

общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

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.

Согласно подпункту «б» пункта 19 раздела I акта Организатор торгов указывает площадь «жилых помещений (общая площадь квартир)».

Частью 3 Статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Согласно пункта 14 Правил 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.

На основании пункта 41 Правил установлено, что размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле  $O_{ou} = K \times (P_{oi} + P_{ku})$ , где  $P_{oi}$  – размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме.

Пунктом 2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация.

Сведения в отношении площади жилых помещений указаны

Организатором торгов в Конкурсной документации в соответствии с требованиями Правил и согласно терминологии жилищного законодательства Российской Федерации.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно 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.

В соответствии с частью 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 указанного кодекса;

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 указанного кодекса;

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

Комиссией осмотрен Проект договора, в соответствии с пунктом 1.3 которого при выполнении условий договора стороны руководствуются в том числе постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее – Постановление).

Заявителем указано, что Постановление отменено в связи с изданием приказа Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Приказ).

Комиссией установлено, что нормы, ограничивающей срок действия Постановления, Приказ не содержит, а какой-либо иной нормативный правовой акт, направленный на отмену Постановления либо признание утратившим силу Постановления, отсутствует.

Довод Заявителя не обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «Содействие» необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Д.А. Радченко

Е.А. Ла-У

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.