

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 10240**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.04.2020

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:  
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Радченко Д.А. – помощник руководителя Московского областного УФАС России;  
Строилова А.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Полярис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Серпухов 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 № 040320/5425089/01 (Лот № 1) (далее – Конкурс), в присутствии представителя Заявителя – <...>, по доверенности от 24.09.2019 № 3, в отсутствие представителя Организатора торгов, после объявленного перерыва с 30.03.2020 до 06.04.2020

**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:

1. Организатор торгов указал недостоверные сведения в Конкурсной документации в части, касающейся указания лота. Так, информационная карта Конкурса содержит наименование «лот № 2», в то время как лот единственный.

2. В составе Конкурсной документации размещен файл «Расчет обеспечения», в котором указана стоимость размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м площади, при этом в лот объединены дома с отличной друг от друга стоимостью размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м площади, а само обеспечение является усредненной величиной, что не позволяет участникам Конкурса осуществить корректную подачу ценовых предложений при проведении процедуры открытого конкурса.

3. Организатор торгов объединил в один лот дома, которые не расположены на непосредственно граничащих друг с другом земельных участках.

4. В составе Конкурсной документации размещено приложение № 8 «Перечень обязательных работ услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в г. Серпухове». В соответствии с редакцией Правил от 2019 года понятия обязательных работ отсутствует. В размещенном в Конкурсной документации перечне работ и услуг отсутствуют размер годовой платы за каждый вид работ и услуг, указанных в перечне, а также стоимость работ и услуг за 1 кв.м общей площади в месяц, что не соответствует требованиям Правил.

5. Отдельные работы имеют периодичность «по мере необходимости», что не соответствует требованиям Правил.

Организатор торгов до рассмотрения жалобы по существу мотивированных возражений и пояснений по доводам жалобы не представил.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с частью 4 пункта 4 Правил конкурса проводится в том числе на основе принципа доступности информации о проведении конкурса и обеспечения открытости его проведения.

Комиссией рассмотрены извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация.

Согласно сведениям, представленным в извещении о проведении Конкурса, Организатором торгов выставлен на Конкурс один лот, однако в Конкурсной документации данный лот размещен с порядковым номером 2.

Представленная Организатором торгов информация в отношении количества лотов носит неопределенный характер.

Довод Заявителя обоснован.

2. Пунктом 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается в том числе размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 42 Правил 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 утвержденной Правилами формуле.

Пунктом 6 Правил определено, что конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в зависимости от технических характеристик многоквартирного дома, при это в один лот могут быть включены многоквартирные дома с различным уровнем технических характеристик. Наличие разных тарифов по содержанию и ремонту жилых помещений многоквартирных домов не противоречит Правилам.

Норма закона, которая нарушена Организатором торгов, Заявителем не приведена.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с пунктом 6 Правил в случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Комиссией изучено расположение многоквартирных домов, входящих в состав лота, посредством поисково-информационной картографической службы «Яндекс.Карты» и установлено, что как минимум некоторые многоквартирные дома, входящие в состав одного лота, не могут быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования, в том числе многоквартирные дома, расположенные на улицах Береговая, Володарского, Возрождения. Так, между ул. Береговой и ул. Возрождения около 1 км.

Объединение домов, не расположенных на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования, является нарушением пункта 6 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно пункту 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе 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 Правил. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Указанные положения пункта 41 Правил установлены с учетом изменений, которые внесены постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2018 № 1541 «О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление). Постановление вступило в силу 01.01.2019.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, опубликованная Организатором торгов на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). Конкурсная документация содержит приложение № 7 «ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» и отдельный файл «Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в разрезе видов благоустройства с учетом услуг по управлению МКД» от 23.03.2020, который является «Приложением 1 к Перечню обязательных работ и услуг».

Комиссией установлено, что Организатором торгов 23.03.2020 внесены изменения в Конкурсную документацию. В Приложении 1 к перечню обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме добавлен раздел «Годовой размер платы за каждый вид услуги».

Дата публикации извещения о проведении Конкурса – 04.03.2020, дата проведения Конкурса – 09.04.2019.

В соответствии с пунктом 50 Правил 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.

Срок, определенный пунктом 50 Правил, Организатором торгов не соблюден.

Конкурсная документация составлена с нарушениями пункта 41 Правил.

5. В соответствии с подпунктом 4 пункта 41 Правил 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.

Отдельные работы, которые необходимо выполнять в отношении многоквартирного дома, имеют периодичность «по мере необходимости».

Периодичность – повторяемость какого-либо явления или действия через определенные промежутки времени (современный толковый словарь русского языка Ефремовой Т.Ф.).

Таким образом, понятие «периодичность» подразумевает под собой конкретный срок (промежуток времени).

Выполнение дополнительной работы (услуги) с периодичностью «по мере необходимости» не является мерой периодичности оказываемых услуг (выполняемых работ).

Довод Заявителя обоснован.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Полярис» 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 Серпухов Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Д.А. Радченко

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.