

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 43927/22**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 28.11.2022

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:

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «ПИК-Комфорт Смарт» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации Раменского городского округа Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru/new](http://torgi.gov.ru/new) за № 22000132450000000002, лоты № 1 – 3 (далее – Конкурс) при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 12.08.2022 № 38н) и 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 (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. Акты о состоянии имущества собственников помещений в МКД, являющиеся неотъемлемой частью Конкурсной документации (далее – Акты), не содержат некоторые характеристики МКД,

предусмотренные Правилами.

2. В перечнях работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечни) отсутствуют сведения об объемах выполнения таких работ.

3. Организатором торгов допущена ошибка в Перечне при указании номера МКД, расположенного по адресу: Московская область, Раменский городской округ, п. санатория «Раменское», д. 2 (лот № 3) – вместо номера дома «2» указан номер дома «1».

4. Проекты договоров управления МКД (далее – Договоры), входящие в состав Конкурсной документации, не содержат состав общего имущества МКД, заполненный в соответствии с требованиями законодательства.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Акты соответствуют требованиям Правил и содержат необходимую информацию, характеризующую состояние МКД, указанную в технической документации на сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ). Дополнительно Организатор торгов пояснил, что отсутствующая информация в Актах не может быть восполнена из иных источников.

2. Информация о количественных показателях в Перечнях отражена в иных доступных источниках либо представлена на сайте ГИС ЖКХ и не может влиять на ограничение конкуренции при проведении Конкурса.

3. Указанная Заявителем ошибка носит технический характер.

4. Состав общего имущества в МКД корректно отображен в Конкурсной документации.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация включает в себя в том числе акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по форме согласно приложению № 1 к Правилам.

Приложением № 1 Правил установлен перечень сведений, позволяющих определить общее имущество собственников, состоящий из:

- части I «Общие сведения о многоквартирном доме» (25 пунктов);
- части II «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки» (11 пунктов).

Комиссией осмотрены Акты, I и II части которых не содержат ряд сведений в отношении состояния МКД, требуемых Правилами (например, количество лестниц, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД и т.д.).

Вместе с тем, Перечни включают в себя работы по обслуживанию и содержанию указанного имущества:

- пункт 2.1 (санитарное содержание мест общего пользования дома, в том числе лестниц);

- пункт 2.2 (санитарное содержание придомовой территории, в том числе работы на земельном участке, входящем в состав общего имущества МКД).

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация 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 к Правилам. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссией рассмотрены Перечни, согласно которым в отношении ряда работ и услуг отсутствуют количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг (например, количество лестниц, количество урн и т.д.).

Объем производимых работ является существенным условием заключаемого по итогам торгов Договора. Отсутствие указанных сведений приведет, в том числе, к невозможности контроля за выполняемыми победителем Конкурса работами.

Перечни определяют обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливают предмет Договора.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с пунктом 2 раздела 10 информационной карты Конкурса, входящей в состав Конкурсной документации, объектом Конкурса является общее имущество собственников помещений МКД, в том числе МКД, расположенных по адресу: Московская область, Раменский городской округ, п. санатория «Раменское», д. 1, 2 (лот № 3).

Комиссией рассмотрены Перечни указанных МКД, расположенные в последовательном порядке в Конкурсной документации, и установлено следующее:

- адрес МКД в Перечнях совпадает: «Московская область, Раменский городской округ, п. санатория «Раменское», д. 1»;

- площадь жилых и нежилых помещений, указанная в Перечне МКД, расположенного по адресу: Московская область, Раменский городской округ,

п. санатория «Раменское», д. 1 совпадает со значением такой площади, указанной в Акте с таким же адресом МКД;

- площадь жилых и нежилых помещений, указанная в Перечне МКД, расположенного по адресу: Московская область, Раменский городской округ, п. санатория «Раменское», д. 1 совпадает со значением такой площади, указанной в Акте МКД, расположенного по адресу: Московская область, Раменский городской округ, п. санатория «Раменское», д. 2.

Организатор торгов подтвердил ошибку, допущенную в Перечнях при указании адресов указанных МКД.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно пункту 41 Правил конкурсная документация 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:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

- 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;

- 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;

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

Комиссией осмотрены проекты Договоров, входящие в состав Конкурсной документации.

Проекты Договоров не содержат информацию о составе и состоянии общего имущества в МКД, указание которой является обязательным в соответствии с пунктом 41 Правил и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя обоснован.

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ПИК-Комфорт Смарт» 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 Раменского 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.