

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 36907**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 24.09.2020

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 Московского областного УФАС России;  
Радченко Д.А. – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Ла-У Е.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 170820/3351556/03 (далее – Конкурс) при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя; представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 01.09.2020, 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 22.09.2020 до 24.09.2020

**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. Заявителями самостоятельно выбран способ управления общим

имуществом и определена управляющая организация – ООО «Азбука уюта». При таких обстоятельствах в соответствии с пунктом 39 Правил основания для проведения Конкурса отсутствуют.

2. Проект договора, входящий в состав Конкурсной документации (далее – Проект договора), содержит необоснованные и невыгодные условия, не относящиеся к предмету договора, такие как заключение договора страхования, заключение договора на организацию начисления и сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги через платежного агента.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. В настоящее время безусловных оснований для отмены Конкурса не имеется, поскольку изменения в реестр лицензий Московской области в связи с выбором собственниками помещений в МКД Заявителя в качестве управляющей организации МКД, не внесены, информация о способе управления МКД в системе ГИС ЖКХ отсутствует. Вместе с тем, Организатор торгов получил информацию, которая может указывать на выбор и реализацию способа управления МКД, в связи с чем в рамках сроков, определенных пунктом 39 Правил, направил запрос информации в ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» для установления всех значимых обстоятельств.

2. В Конкурсную документацию внесены изменения, в том числе в проект договора.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Доводу дана оценка в полном объеме в рамках рассмотрения жалобы № 34599/34600/34703/34731/34824/34847/34875/35113/34977/35246.

2. 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 (дата добавления в карточку Конкурса 21.09.2020), содержащий такие условия как:

1) управляющая организация обязана в соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего договора плату собственника с отобранной на конкурсной основе страховой организацией (пункт 3.1.32 Проекта договора);

2) управляющая организация обязана принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому управляющей организацией (пункт 3.1.33 Проекта договора);

3) управляющая организация вправе заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги собственнику(ам) помещений многоквартирного дома (пункт 3.2.5 Проекта договора).

Соответственно пункт 3.1.32 выполним при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а пункт 3.2.5 является правом управляющей организации, а не ее обязанностью.

Вместе с тем, представителем Организатора торгов на рассмотрении настоящей жалобы не подтверждена обоснованность включения в Проект договора условия относительно обязанности управляющей организации принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому управляющей организацией.

Довод Заявителя обоснован.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> 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 Химки Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Д.А. Радченко

Е.А. Ла-У

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.