

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 24607**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 26.06.2020

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;

Ла-У Е.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Строилова А.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 170420/8934293/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя – <...>, <...>, по доверенности от 26.06.2020 № 77 АГ 3201653 и представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 02.03.2020, 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),

**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 извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации отсутствует обязательная для указания информация о характеристиках МКД (площадь общего имущества, площадь земельного участка, уборочная площадь общих коридоров, уборочная площадь других помещений общего пользования) и стоимости каждой работы и услуги.

2. Организатор торгов установил в Конкурсной документации услуги, исполнение и оплата которых невозможны вследствие отсутствия в МКД соответствующего оборудования (имущества), а именно:

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

- поражение гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Сведения о характеристиках объекта Конкурса отсутствуют в Конкурсной документации, поскольку Организатор торгов не владеет данной информацией. Застройщиком информация о характеристиках МКД Организатору торгов не передавалась.

2. Плата за выполнение работ и услуг, выполняемых выбранной управляющей организацией, установлена правомерно и в случае отсутствия какого-либо общего имущества распределяется на другие работы и услуги. Организатору торгов не известно о каком-либо оборудовании (имуществе), которое в МКД отсутствует.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указываются 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;

- наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

Комиссией осмотрены извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация, размещенные Организатором торгов сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Согласно пункту I раздела 3.1 части 3 Конкурсной документации сведения о:

- площади помещений общего пользования (общая площадь

нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);

- уборочной площади общих коридоров;
- уборочной площади других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);
- площади земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД отсутствуют.

Вместе с тем, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием периодичности их выполнения, стоимости на 1 кв.м общей площади и годовой платы установлен разделом 3.2 Конкурсной документации.

Довод Заявителя обоснован.

2. Предметом Конкурса является право заключения договоров управления МКД в отношении объекта Конкурса.

Объект конкурса – общее имущество собственников помещений в МКД, на право управления которым проводится Конкурс.

Согласно пункту 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается в том числе перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Заявитель не указал, какое именно имущество в каком именно МКД отсутствует.

В соответствии с пунктом 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 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», 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.

Ни Заявителем, ни Организатором торгов не представлены документы, подтверждающие наличие (отсутствие) общего имущества собственников в МКД, указанного в доводе № 2 жалобы Заявителя. В связи с этим Комиссией не может быть дана оценка доводу.

Дополнительно Организатором торгов представлены сведения о заключении между победителем Конкурса и собственниками помещений в МКД договоров управления.

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

### **РЕШИЛА**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания не имеется.
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 Солнечногорск Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Е.А. Ла-У

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.