

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 22004/22018/22019**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 16.07.2024

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:

...;

...;

...;

рассмотрев жалобу ООО «УК Рерик Сервис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки 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 <https://torgi.gov.ru/new> за № 23000042310000000022 лоты 1, 3, 5 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – ... (доверенность от 24.04.2024 № 1/2024), без участия Заявителя, 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 15.07.2024 по 16.07.2024,

**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 доводу жалобы в составе Конкурсной документации отсутствует единый перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечень), составленный по форме в соответствии с приложением № 2 к Правилам.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил, что Перечень размещен в составе Конкурсной документации в разделе приложение № 3 к проекту договора управления МКД. Перечень утвержден Постановлением Правительства от 03.04.2012 № 290 и является типовым для всех МКД, поэтому необходимость размещения Перечня для каждого МКД отсутствует.

В отношении довода жалобы Комиссия установила следующее.

На основании подпункта 4 пункта 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.

Согласно подпункту «б» пункта 2 Правил оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в договоре управления

многоквартирным домом – в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В силу пункта 3 Правил оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

- конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

- наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

- наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

- геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация в составе которой отсутствует Перечень, заполненный в соответствии с приложением № 2 к Правилам.

Кроме того, в отношении ряда работ и услуг отсутствуют количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг (например, площадь подвалов, количество дверей и запорных устройств, количество лифтов и т.д.).

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

Перечень определяет обязанности и расходы управляющей организации, следовательно, устанавливает предмет договора управления МКД.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «УК Рерик Сервис» 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 Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Химки 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.