

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 34280/22**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 26.09.2022

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 <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, извещения о проведении торгов размещены на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 010922/8934293/01, 010922/8934293/02, 010922/8934293/03, 010922/8934293/04, 010922/8934293/05, 010922/8934293/06 (далее – Конкурсы), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 22.09.2022); 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 19.09.2022 до 26.09.2022

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Конкурсов 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 не в полном объеме указал информацию о местоположении объектов Конкурсов на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).
2. Не соответствуют действительности адреса детального местоположения объектов Конкурсов.
3. В Конкурсной документации размещено извещение без подписи должностного лица и даты.
4. В характеристиках объектов Конкурсов отсутствует техническая часть.
5. В характеристиках объектов Конкурсов указаны несоответствующие Росреестру и реальным техническим документам, на основании которых объекты вводились в эксплуатацию, значения.
6. Не указаны границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, их кадастровые номера и площади.
7. Не опубликованы акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами Конкурсов (далее – Акты).
8. Не опубликованы:
  - реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявок на участие в Конкурсах;
  - срок внесения собственниками помещений в многоквартирных домах и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги;
  - требования к участникам Конкурсов, установленные пунктом 15 Правил;
  - форма заявки на участие в Конкурсах и утвержденная Организатором конкурса инструкция по ее заполнению;
  - требования к порядку изменения обязательств сторон по договорам управления многоквартирными домами, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах;
  - порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирных домах и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирными домами, предусматривающий право собственников помещений в многоквартирных домах и лиц, принявших помещения, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги;

- формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирных домах и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирными домами.

9. Не опубликованы проекты договоров управления многоквартирными домами.

10. Организатором торгов не соблюден пункт 6 Правил при формировании лотов.

11. Организатор торгов не включил в состав лота по Конкурсу № 010922/8934293/04 многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московской область, г.о. Солнечногорск, д. Подolino, МКР Велтон Парк, ул. Дачная, д. 9.

Организатор торгов с доводами жалобы согласился и пояснил, что принял решение о внесении необходимых изменений в Конкурсную документацию. Изменения были опубликованы на сайте <https://torgi.gov.ru/>.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Доводу дана оценка в полном объеме в рамках рассмотрения жалобы № 34696/22.

2. Доводу дана оценка в полном объеме в рамках рассмотрения жалобы № 34696/22.

3. Требования к извещению о проведении конкурса определены разделом IV Правил.

Обязанность Организатора торгов к публикации датированных и подписанных должностным лицом извещений о проведении конкурса Правила не содержат.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Доводу дана оценка в полном объеме в рамках рассмотрения жалобы № 34696/22.

5. В соответствии с подпунктом 5 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, 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.

Комиссией осмотрены извещения о проведении Конкурсов (далее – Извещения) в недействующей редакции, размещенные Организатором торгов 01.09.2022.

Характеристика объектов Конкурсов содержится в пункте 4 Извещений.

Документы, безусловно подтверждающие, что Организатором торгов в пункте 4 Извещений указаны неверные значения, Заявителем не представлены.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

6. Доводу дана оценка в полном объеме в рамках рассмотрения жалобы № 34696/22.

7. 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.

Согласно пункту 44 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

Дата публикации Извещений (в недействующей редакции) – 01.09.2022.

В Московское областное УФАС жалоба поступила 14.09.2022.

Комиссией установлено, что на момент поступления жалобы Организатором торгов Акты, являющиеся частью Конкурсной документации, на сайте <https://torgi.gov.ru/> не были опубликованы.

Довод Заявителя обоснован.

8. Требования к содержанию Конкурсной документации установлены пунктом 41 Правил.

В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе:

- реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

- срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При этом не допускается установление организатором конкурса способа внесения управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;

- требования к участникам конкурса, установленные пунктом 15 Правил;

- форма заявки на участие в конкурсе согласно приложению № 4 и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению;

- требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг;

- порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги;

- формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, которые предусматривают: обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом; право собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти

и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

В Московское областное УФАС жалоба поступила 14.09.2022.

Комиссией установлено, что на момент поступления жалобы Организатором торгов Конкурсная документация на сайте <https://torgi.gov.ru/> не была опубликована.

Довод Заявителя обоснован.

9. В соответствии с пунктом 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.

В Московское областное УФАС жалоба поступила 14.09.2022.

Комиссией установлено, что на момент поступления жалобы Организатором торгов Конкурсная документация на сайте <https://torgi.gov.ru/> не была опубликована.

Довод Заявителя обоснован.

10. Согласно пункту 6 Правил конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. 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.

Документы, безусловно подтверждающие, что Организатором торгов нарушены требования пункта 6 Правил о порядке включения многоквартирных домов в лоты Конкурсов, Заявителем не представлены.

Довод Заявителя не обоснован.

11. Конкурсы проводятся на основании распоряжения Организатора торгов от 26.08.2022 г. № 126 гр «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского округа Солнечногорск Московской области».

Приложением к указанному распоряжению установлен адресный перечень многоквартирных домов для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского округа Солнечногорск, согласно которому определено включение в состав лота многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, д. Подолино, ул. Дачная, д. 9 для участия в Конкурсах.

Согласно Извещению, размещенному под реестровым номером 010922/8934293/04, Конкурс в отношении указанного многоквартирного дома проводится.

Довод Заявителя не обоснован.

22.09.2022 Организатором торгов размещена Конкурсная документация в электронной форме на сайте <https://torgi.gov.ru/> в действующей редакции с внесенными изменениями.

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

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Основания для выдачи обязательного для исполнения предписания отсутствуют.
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:

<...>

<...>

<...>

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.