

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 51878**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 30.12.2021

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:

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – специалист 1 разряда отдела контроля за рекламной деятельностью и недобросовестной конкуренцией Московского областного УФАС России, рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Компания «Промтехнология» (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 № 190221/8934293/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 28.09.2021 № 28/09-2021); 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), после объявленного перерыва с 27.12.2021 до 30.12.2021

**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 нарушение пункта 40 Правил Организатор торгов не уведомил о проведении Конкурса собственников помещений в МКД и иных лиц, владеющих помещениями в МКД в предусмотренный законодательством срок.

2. Организатор торгов разместил измененную Конкурсную документацию с нарушением сроков, предусмотренных пунктом 50 Правил.

3. Из Конкурсной документации не представляется возможным определить размер платы за содержание и ремонт помещений, стоимость работ и услуг на 1 м<sup>2</sup> общей площади и какие именно работы и услуги необходимо выполнять.

4. Из Конкурсной документации не представляется возможным определить на каких земельных участках расположены МКД (корпус № 1, № 2, № 3), а также границы и размер таких участков.

5. Проект договора управления, представленный в составе Конкурсной документации, не содержит существенные условия (не определен земельный участок, входящий в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и не указаны лифты).

6. В извещении о проведении Конкурса отсутствуют работы и услуги, связанные с санитарным содержанием придомовых территорий.

7. Конкурсная документация не содержит требований к объемам и качеству каждой из работ и услуг.

8. В Конкурсной документации неверно указаны характеристики МКД (этажность и кадастровые номера МКД).

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Во исполнения предписания Московского областного УФАС России по жалобе № 48016 Организатором торгов 16.12.2021 возобновлен Конкурс с окончанием срока приема заявок 24.12.2021. Уведомление собственников помещений в МКД и иных лиц, владеющих помещениями в МКД, о возобновлении Конкурса пунктом 40 Правил не предусмотрено.

2. Пункт 50 Правил не нарушен, так как Организатором торгов внесены изменения во исполнение предписания Московского областного УФАС России, в связи с чем соответствующие требования Правил не подлежат применению.

3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен 30,22 рубля за 1 м<sup>2</sup>, а также дополнительная плата за обслуживание индивидуального теплового пункта в размере 5,04 рубля.

4. По пунктам 4, 5, 6 Организатор торгов сообщил, что согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:97 поставлен на государственный учет 17.02.2004. Право собственности зарегистрировано ЗАО «Инвестиционно-Финансовая компания «Межрегиональный Финансовый союз» 30.03.2004. Право собственности на земельный участок прекращено 22.09.2021. На основании подпункта 4 пункта 1 статьи 36

Жилищного кодекса Российской Федерации Организатором торгов земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:97 общей площадью 27 000 м<sup>2</sup> указан в Конкурсной документации.

7. На официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) указаны все необходимые сведения об объеме и периодичности выполнения работ и услуг.

8. Все сведения в Конкурсной документации являются достоверными, так как взяты из автоматизированной информационной системы Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области». Указанная информационная система формируется из сведений управляющей компании, которая в соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 12.08.2014 № 625/31 обязана представлять Главному управлению Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» достоверные сведения о МКД в полном объеме.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

В рамках рассмотрения жалобы № 10521 Организатором торгов представлена копия акта о размещении сообщения о проведении конкурса по отбору управляющей организации от 01.03.2021, согласно которым 01.03.2021 уведомление о проведении Конкурса составлено и размещено в подъездах МКД.

Размещение информации о возобновлении Конкурса на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, пунктом 40 Правил не предусмотрено.

Информация о проведении Конкурса на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) Организатором торгов размещена.

Довод Заявителя не обоснован.

2. По итогам рассмотрения жалобы ООО «Компания «Промтехнология» № 48016 Организатору торгов выдано обязательное для исполнения предписание, согласно которому ему надлежало, в том числе, продлить срок приема заявок на участие в Конкурсе в соответствии с требованиями пункта 37 Правил.

Согласно пункту 37 Правил извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В соответствии с пунктом 50 Правил организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Изменения в Конкурсную документацию и извещение о проведении Торгов внесены Организатором торгов 16.12.2021.

Согласно сведениям, опубликованным на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), срок приема заявок на участие в Конкурсе оканчивается 24.12.2021.

Организатором торгов нарушен срок внесения изменений в Конкурсную документацию.

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно подпункту 4 пункта 4 Правил Конкурс проводится на основе принципа доступности информации о его проведении и обеспечения открытости его проведения.

Пунктом 2 Правил определено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – это плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указываются, в том числе размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.

Согласно пункта 41 Правил Конкурсная документация должна содержать, 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 Правил. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Приложением № 2 Правил предусмотрено указание:

- наименование работ и услуг;
- периодичность выполнения работ и оказания услуг;
- годовая плата (рублей);
- стоимость на 1 м<sup>2</sup> общей площади (рублей в месяц).

Согласно сведениям, опубликованным на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 32 рубля.

Согласно перечням обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Перечни) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 30,22 рублей.

Вместе с тем, сумма нижеуказанных в Перечнях работ и услуг (содержание и ремонт несущих конструкций и конструктивных элементов, содержание и ремонт инженерно-технического оборудования, аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества МКД, общехозяйственные расходы управляющей организации, уборка придомовых территорий, уборка мест общего пользования, техническое обслуживание и содержание 1 лифта, обслуживание мусоропроводов, обслуживание ИТП) составляет 35,26 рублей.

Таким образом, из опубликованных Организатором торгов на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) и представленных Комиссии документов не представляется возможным понять, что стоимость за обслуживание ИТП является дополнительной и не входит в содержание жилого помещения, и определить достоверный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, что не соответствует принципу доступности информации о проведении Конкурса.

Также из Перечне не представляется возможным определить перечни работы и услуги (конкретные виды работ и услуг), установленные Организатором торгов в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров МКД, 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.

Довод Заявителя обоснован.

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

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 утверждены правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно пункту 2 которых в состав общего имущества включаются, в том числе, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Согласно пункту 2 Правил предмет конкурса – право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса; объект конкурса – общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация должны содержать, в том числе, достоверные сведения, позволяющие определить общее имущество собственников и его площадь.

Вопросы, связанные с определением площади земельных участков, должны разрешаться органами местного самоуправления, в том числе с учетом методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Конкурса (приложение № 1 к извещению – акт о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД), которое содержит следующие сведения:

- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД – 27000 м<sup>2</sup>;
- кадастровый номер земельного участка (при его наличии) – 50:09:0070102:97.

В состав лота входят три многоквартирных дома (Московская область, Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дома № 1, 2, 3). Вместе с тем, три МКД расположены на одном земельном участке с кадастровым номером 50:09:0070102:97.

Исходя из Конкурсной документации в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дом № 1, входит земельный участок, который фактически является общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, р.п. Андреевка, ЖК «Первый Андреевский», дома № 2, 3).

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности

Организатором торгов доказательств, указывающих, на то, что земельный участок может входить в состав общего имущества собственников помещений всех трех МКД, не представлено.

Довод Заявителя обоснован.

5. 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, являющийся неотъемлемой частью Конкурсной документации.

Согласно требованиям подпункта 16 пункта 41 Правил и статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации указанные сведения должны быть размещены Организатором торгов в проекте договора управления многоквартирным домом.

Проект договора не содержит сведения, указание которых является обязательным в соответствии с пунктом 41 Правил и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя обоснован.

6. Перечни (приложение № 2 к Конкурсной документации) содержат требования о проведении работ и услуг по уборке придомовых территорий.

Вместе с тем Перечнями должным образом не определены конкретные работы и услуги по содержанию придомовой территории, установленные Организатором торгов 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.

Довод Заявителя обоснован.

7. Перечни не содержат количественные характеристики, определяющие объем выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг.

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

Перечни определяют обязанности управляющей организации, следовательно, устанавливают предмет договора управления общим имуществом собственников помещений в МКД.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

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

Документы, безусловно подтверждающие недостоверные сведения в отношении этажности МКД и количества лифтов в МКД, Заявителем не представлены.



Довод Заявителя не обоснован.

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

### РЕШИЛА

1. Признать жалобу ООО «Компания «Промтехнология» 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 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.