

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 28338

на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 23.07.2020

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:

Радченко Д.А. – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Толстобров И.С. – 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 АО «УК «Наукоград» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Жуковский Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 150520/4992970/01 Лот № 1 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей: от Заявителя – без подтверждения полномочий; от Организатора торгов – [REDACTED], по доверенности от 20.07.2020 № 49, 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 20.07.2020 до 23.07.2020

### 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. Установленные Организатором торгов в Конкурсной документации перечни обязательных и дополнительных работ (услуг) в нарушение подпунктов 4, 4 (1) пункта 41 Правил проведения конкурса не содержат требований к объему и качеству таких работ (услуг).

2. В Приложении № 1 к Извещению о проведении Конкурса «Характеристика объекта конкурса» указаны площади дорог, количество деревьев, а из Приложения № 4 к Конкурсной документации «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» не понятно входят ли эти объемы в расчетную стоимость работ в месяц на кв.м, также не указано наименование работ и периодичность по содержанию дорог и зеленых насаждений.

3. В Конкурсной документации достоверно не определена уборочная площадь коридоров. В Акте технического состояния указана уборочная площадь коридоров – 1601,61 кв.м, а в Приложении № 1 к Извещению – 1006 кв.м.

4. В нарушение подпункта 3 пункта 37 Правил объект Конкурса не содержит площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений. В «Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» не определен размер земельного участка, учтенный при расчете стоимости работ по содержанию земельного участка.

5. В нарушение подпункта 16 пункта 41 Правил проект договора не содержит полный перечень общего имущества многоквартирного дома.

Организатор торгов согласился со всеми доводами Заявителя, за исключением довода о нарушении Организатором торгов подпункта 4 (1)

пункта 41 Правил, так как указанный подпункт утратил силу.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно подпункту 4 пункта 4.1 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 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2 (далее – Форма). При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса. Указанные документы, в нарушение подпункта 4 пункта 4.1 Правил не содержат требований к объемам и качеству работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса.

Требование о включении в конкурсную документацию перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса исключено Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2018 № 1541.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 4.1 Правил Конкурсная документация включает в себя, в том, числе перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса. Организатором торгов определен минимальный перечень работ и услуг. Заявителем не указана норма Правил, нарушенная Организатором торгов при установлении такого перечня.

Довод не обоснован.

3. В соответствии с подпунктом 3 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.

Согласно подпункту 4 пункта 4.1 Правил конкурсная документация включает в том числе требования к объемам 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 по Форме.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом Конкурса. Указанные документы, в нарушение подпункта 4 пункта 4.1 Правил, не содержат требования к объемам и качеству работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом Конкурса.

Довод Заявителя обоснован.

4. В соответствии с подпунктом 3 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 рассмотрено извещение о проведении Конкурса. Указанный документ, в нарушение подпункта 3 пункта 38 Правил содержит указание на площадь земельного участка (7147 кв.м) без определения площади земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Довод Заявителя обоснован.

5. В соответствии с подпунктом 16 пункта 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 (далее – ЖК).

Согласно статьи 162 ЖК 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 ЖК;
- 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 ЖК;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Комиссией осмотрен проект договора (приложение № 7 к Конкурсной документации). Проект договора не содержит состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

Довод Заявителя обоснован.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу АО «УК «Наукоград» 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 Жуковский Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:



Д.А. Радченко



И.С. Толстобров



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.