

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 16215**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 20.06.2018

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:

Решетникова Д.Д. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Стульник И.И. – специалист 1 разряда отдела контроля за экономической концентрацией и торговой деятельностью Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Чистый город» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации городского округа Мытищи Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 220518/0239330/01 (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 02.03.2018 № 46-ДВ, <...>, по доверенности от 05.03.2018 № 48-ДВ, <...> от 20.06.2018 № 122-ДВ; от Заявителя – <...>, по доверенности от 19.04.2018 № 77, от Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» – <...>, по доверенности от 18.12.2017 № 371, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва с 18.06.2018 по 20.06.2018,

**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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении

жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов установил порядок проведения Конкурса, отличный от предусмотренного разделом VIII Правил.

По мнению Заявителя, Организатором торгов установлен такой порядок определения победителя Конкурса, при котором победителем признается лицо, первое поднявшее табличку и предложившее стоимость дополнительных работ и услуг, указанную в Конкурсной документации, при этом остальным участникам сделать свое предложение не представляется возможным.

2. В извещении о проведении Конкурса (далее – Извещение) указана площадь – 59 945 кв. м., являющаяся площадью земельного участка с кадастровым номером 50:12:0100805:4571, а не площадью земельного участка, входящего в состав многоквартирного дома, являющегося объектом Конкурса (далее – Многоквартирный дом).

3. Перечень обязательных работ и услуг необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень) не содержит указания на объемы таких работ и услуг, а именно: площадь стен, площадь или количество колонн (пилонов), площадь фасадов, площадь перегородок, площадь полов, площадь внутренней отделки, подлежащих обслуживанию. Также периодичность выполнения отдельных обязательных работ и услуг в Перечне указана как «по мере необходимости».

4. Организатор торгов неверно рассчитал размер платы за содержание жилого помещения.

5. В связи с неверно рассчитанным размером платы за содержание жилого помещения, по мнению Заявителя, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе указан неверно.

6. Организатор торгов установил дополнительное требование в инструкции по заполнению заявки на участие в Конкурсе: в конце заявки на участие в Конкурсе перечислить документы, прилагаемые к заявке на участие в Конкурсе, с указанием наименования, реквизитов и количества листов.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Порядок проведения Конкурса, установленный в Конкурсной документации, не противоречит, а дополняет порядок, предусмотренный Правилами, и конкретизирует действия участников торгов после соблюдения требований раздела VIII Правил.

2. Площадь земельного участка в Извещении указана согласно сведениям с сайта публичной кадастровой карты ([pkk5.rosreestr.ru](http://pkk5.rosreestr.ru)) по кадастровому номеру, указанному в разрешении на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3. В акте о состоянии общего имущества Многоквартирного указаны сведения о строительном объеме, о количестве секций, о габаритах здания, позволяющие определить объем работ по содержанию общего

имущества в Многоквартирном доме. В Перечне содержатся работы, предусматривающее выполнение «по мере необходимости», в связи с тем, что точное количество для работ, для которых требуется незамедлительное принятие мер в случае неисправности, не может быть установлено.

4. Расчет размера платы за содержание жилого помещения производится Организатором торгов индивидуально для Многоквартирного дома.

5. Размер обеспечения заявки рассчитан в соответствии с Правилами.

6. Требование об указании наименования и реквизитов документов, количества листов при заполнении заявки на участие в Конкурсе установлено в форме заявки, указанной в приложении № 4 к Правилам.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Порядок проведения Конкурса установлен разделом VIII Правил. Разделом 8 Конкурсной документации установлен аналогичный разделу VIII Правил порядок проведения Конкурса, с дополнением, направленным на упорядочение процедуры проведения торгов. Указанное дополнение не изменяет установленный разделом VIII Правил порядок проведения конкурса.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно подпункту 3 пункта 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, в том числе, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

Конкурсная документация включает в себя акт по форме согласно приложению № 1 к Правилам (далее – Акт). Пункт 24 Акта предусматривает наличие сведений о площади земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Комиссией осмотрено разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию от 26.01.2018 № RU50-24-10190-2018 (далее – Разрешение на ввод).

Согласно Разрешению на ввод Многоквартирный дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0100805:4571.

В конкурсной документации указана общая площадь земельного участка с кадастровым номером 50:12:0100805:4571, а не площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с частью 4 статьи 69 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области» собственники объектов капитального строительства (помещений в них), несут бремя содержания прилегающей территории, если границы земельного участка не сформированы в соответствии с действующим законодательством, не установлены землеустроительной или технической документацией, то в пределах 30 метров от границ объектов капитального строительства, если иное расстояние прилегающей территории не установлено органом местного

самоуправления.

На земельном участке с кадастровым номером 50:12:0100805:4571 расположен еще один многоквартирный дом, что указывает на невозможность отнесения указанного в Конкурсной документации земельного участка к общему имуществу собственников какого-либо из них.

В Извещении и Конкурсной документации в нарушение требований подпункта 3 пункта 38 Правил не указана площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса включает в себя, в том числе перечень обязательных 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. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, содержащая Перечень.

В Перечне не указан объем выполняемых работ и услуг, а именно: площадь стен, площадь или количество колонн (пилонов), площадь фасадов, площадь перегородок, площадь полов, площадь внутренней отделки, подлежащих обслуживанию.

Согласно Перечню, периодичность отдельных работ и услуг определена как «по мере необходимости».

Периодичность – повторяемость какого-либо явления или действия через определенные промежутки времени (Современный толковый словарь русского языка Ефремовой Т.Ф.).

Таким образом понятие «периодичность» подразумевает под собой конкретный срок (промежуток времени).

Перечень не содержит количественные характеристики, определяющие объем и периодичность выполнения обязательных работ и (или) оказания услуг.

Организатором торгов не соблюдены требования подпункта 4 пункта 41 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно пункту 2 Правил под размером платы за содержание и ремонт жилого помещения подразумевается 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 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

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

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается Организатором торгов.

Размер платы за содержание жилого помещения, с учетом коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме составляет 40,66 руб.

Организатор торгов при расчете платы за содержание жилого помещения принимает за основу размеры, действующие на территории городского поселения Мытищи в соответствии с решениями Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области.

Организатором торгов представлен расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, выполненный в соответствии с Распоряжением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 22.05.2018 № 63-РВ «Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Московской области» и тарифами на коммунальные услуги, установленными Комитетом по ценам и тарифам Московской области.

Заявитель указывает на неверный расчет указанной суммы, приводя в пример собственные математические расчеты.

Расчеты Заявителя произведены без учета ежегодного повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги и индекса изменения вносимой жителями платы за коммунальные услуги.

Сведений, опровергающих позицию Организатора торгов, Заявителем не представлено.

Довод не обоснован.

5. Подпунктом 11 пункта 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Согласно пункту 14 Правил размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в

многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Как следует из Извещения о проведении конкурса, размер обеспечения заявки на участие в Конкурсе составляет 131 580,03 руб.

В соответствии с Конкурсной документацией, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен в размере 40,66 руб., общая площадь жилых помещений составляет 56721,40 кв. метров, нежилых помещений – 8000,7 кв. метров.

Таким образом, расчет размера обеспечения заявки должен быть рассчитан следующим образом:

$5\% * 40,66 \text{ руб. (размер платы за содержание и ремонт жилого помещения)} * 64\,722 \text{ кв. метров (площадь жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме)} = 131\,580,03 \text{ руб.}$

Исходя из изложенного, Организатором торгов в Конкурсной документации установлен размер обеспечения заявки, соответствующий требованиям пункта 14 Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

6. Согласно подпункту 8 пункта 41 Правил Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя форму заявки на участие в конкурсе согласно приложению № 4 к Правилам и утвержденную организатором конкурса инструкцию по ее заполнению.

В соответствии с пунктом 52 Правил для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 4 к указанным правилам.

Форма заявки на участие в Конкурсе в приложении № 4 к Правилам содержит перечень, прилагаемых к заявке на участие в Конкурсе документов.

После каждого пункта оставлены пустые строки и примечание: «наименование и реквизиты документов, количество листов».

Комиссией осмотрена инструкция по заполнению заявки на участие в Конкурсе (далее – Инструкция).

В Инструкции указано следующее: «В конце заявки перечислить документы, прилагаемые к заявке, с указанием наименования, реквизитов и количества листов».

Согласно устной и письменным пояснениям Организатор торгов Инструкция не содержит требования о составлении отдельного документа с указанием наименования, реквизитов и количества листов.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Чистый город» 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 Мытищи Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

Д.Д. Решетникова

А.Б. Прохоров

И.И. Стульник

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.