



подход», заявитель) на действия организатора торгов Департамента жилья и инженерной инфраструктуры Администрации города Нижнего Новгорода (далее — организатор торгов) при организации конкурса по лоту №1 на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Вятская, д. 2, размещенном на сайте <https://torgi.gov.ru/>, номер извещения 22000157960000000408,

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области (далее также - Нижегородское УФАС России, Управление) поступила жалоба ООО «Профессиональный подход» на действия департамента жилья и инженерной инфраструктуры администрации города Нижнего Новгорода при организации конкурса по лоту №1 на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Вятская, д. 2, номер извещения 22000157960000000408.

В своей жалобе заявитель сообщает о недобросовестных действиях заказчика при утверждении конкурсной документации.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области приняло к рассмотрению жалобу ООО «Профессиональный подход» в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и назначило её рассмотрение на 12.10.2023 (уведомление о поступлении жалобы от 06.10.2023 №ИК/19694/23).

В ходе рассмотрения жалобы заявителя, Комиссия Нижегородского УФАС России решила запросить у заказчика документы, необходимые для рассмотрения жалобы по существу (уведомление о продлении срока рассмотрения жалобы от 12.10.2023 №ЛШ/20084/23).

Дело по существу рассмотрено 20.10.2023.

Изучив доводы жалобы, заслушав представителей сторон, исследовав имеющиеся в деле материалы, Комиссия приходит к следующему.

Согласно общим правилам пунктов 1 и 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Законом, предоставляющим заинтересованным лицам право на обжалование в административном порядке действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, является Закон о защите конкуренции, в частности положения статьи 18.1 данного Закона, вступившая в силу 06 января 2012 года.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем, в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или

аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

- лица, подавшие заявки на участие в торгах;

- иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что ООО «Профессиональный подход» обладает правом на обжалование действий организатора торгов.

Изучив материалы жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

Организатором конкурса выступает Департамент жилья и инженерной инфраструктуры администрации города Нижнего Новгорода.

Предметом торгов является право на заключение договора управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Вятская, д. 2.

Из пункта 1 Извещения следует, что при организации и проведении торгов организатор торгов руководствуется требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О проведении органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее также - Правила №75), постановление администрации города Нижнего Новгорода от 30.11.2022 №6533 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и отмене постановлений администрации города Нижнего Новгорода от 16.07.2020 №2431, от 13.01.2018 №16, от 13.12.2021 №5603».

В своей жалобе заявитель указал, что «организатором торгов нарушен порядок определения начальной стоимости, в части расчета и изменения величины СОИ - содержание общеведомового имущества в сторону уменьшения».

Организатор торгов разрабатывает свою конкурсную документацию в соответствии с пунктом 41 Правил №75.

В соответствии с пунктом 38 Правил №75 в извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) 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;

4) наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);

5) 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;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

В силу пункта 77 Правил №75 при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

В отношении многоквартирного дома (по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Вятская, д. 2) департаментом жилья и инженерной инфраструктуры администрации города Нижнего

Новгорода проведено пять конкурсов:

1) 10.08.2022 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составил 37,81 рублей (содержание жилого помещения — 37,44 рублей, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме — 0,37 рублей);

2) 23.11.2022 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составил 34,08 рублей (содержание жилого помещения — 33,70 рублей, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме — 0,38 рублей);

3) 13.03.2023 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составил 41,05 рублей (содержание жилого помещения — 39,69 рублей, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме — 1,36 рублей);

4) 28.06.2023 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составил 36,94 рублей (содержание жилого помещения — 35,72 рублей, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме — 1,22 рублей);

5) 30.10.2023 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составил 33,24 рублей (содержание жилого помещения — 32,72 рублей, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме — 1,09 рублей).

На основании изложенного, Комиссия Нижегородского УФАС России установила, что организатор торгов действовал в соответствии с Правилами №75 и правомерно снизил СОИ, так как они входят в содержание и ремонт жилого помещения. В случае уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не предусмотрено разделение расчетного размера платы на части, одна из которых (плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

В связи с этим, жалоба ООО «Профессиональный подход» признается необоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20), статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «Профессиональный подход» на действия Департамента жилья и инженерной инфраструктуры Администрации города Нижнего Новгорода при организации конкурса по лоту №1 на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Вятская, д. 2, номер извещения 22000157960000000408, необоснованной.

*В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение и (или) предписание комиссии антимонопольного органа могут быть обжалованы в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения и (или) выдачи предписания.*

<...>