

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Пермскому краю**

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

e-mail: to59@fas.gov.ru

сайт: www.perm.fas.gov.ru

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Прокуратура Чердынского района**

618601, г. Чердынь, ул. Соборная, д. 21

e-mail: info@59.mailor.ru

**Некоммерческая организация «Фонд  
капитального ремонта общего  
имущества в многоквартирных домах в  
Пермском крае»**

614000, г. Пермь, ул. Г. Хасана, д. 7а

e-mail: info@fond59.ru

**ООО «УралСтройАльянс»**

614109, г. Пермь, ул. Калинина, д. 13,  
подв. 1 пом. 1

e-mail: ural-grup2013@yandex.ru

**ООО «ЭлитКомфорт»**

614065, г. Пермь, ул. Космонавта Беляева,  
д. 59, кв. 140

e-mail: elitkomfort@mail.ru

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 059/01/17-625/2022**

**«25» октября 2022 года**

**г. Пермь**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю (далее – Пермское УФАС России, антимонопольный орган) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 059/01/17-625/2022 в составе:

**Председатель Комиссии:**

<...>, заместитель руководителя Управления;

**Члены Комиссии:**

<...>, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

рассмотрев дело № 059/01/17-625/2022 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае» части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в заключении с ООО «УралСтройАльянс» Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. в отсутствие правовых оснований и создании преимущественных условий деятельности ООО «УралСтройАльянс», что привело или могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции на соответствующем рынке оказания услуг по осуществлению строительного контроля на территории Пермского края,

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю (далее – Пермское УФАС России, Управление, антимонопольный орган) поступили материалы, направленные Прокуратурой Чердынского района (вх. № 006357 от 19.04.2022 г.), содержащие требование о проведении проверки действий Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае» (ИНН: 5902990563) при заключении договоров с ООО «УралСтройАльянс» (ИНН: 5908054899) на предмет нарушения антимонопольного законодательства.

По итогам рассмотрения представленных материалов в действиях Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае» были усмотрены признаки нарушения антимонопольного законодательства, выразившиеся в заключении с ООО «УралСтройАльянс» Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. в отсутствие правовых оснований и создании преимущественных условий деятельности ООО «УралСтройАльянс», что привело или могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции на соответствующем рынке оказания услуг по осуществлению строительного контроля на территории Пермского края.

На основании Приказа № 69-п от 21.07.2022 г. Пермским УФАС России возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства № 059/01/17-625/2022 по признакам нарушения Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае» части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Определением о назначении дела № 059/01/17-625/2022 к рассмотрению от 21.07.2022 г. (исх. № 008602-22 от 21.07.2022 г.) к участию в деле в качестве заявителя привлечена Прокуратура Чердынского района, в качестве ответчика – Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах в Пермском крае», в качестве заинтересованных лиц – ООО «УралСтройАльянс» (ИНН: 5908054899), ООО «ЭлитКомфорт» (ИНН: 5905266172). Рассмотрение дела назначено на 23.08.2022 г.

23.08.2022 г. в адрес Управления поступило ходатайство Прокуратуры Чердынского района о рассмотрении дела без участия (вх. № 012719). К началу заседания Комиссии 23.08.2022 г. Фондом были представлены письменные пояснения по делу с приложенными документами (вх. № 012839).

На заседании Комиссии 23.08.2022 г. представитель Фонда озвучил представленные письменные пояснения, в частности, указывал на фактическое устранение обстоятельств, в силу которых было принято решение о возбуждении настоящего дела, поскольку между Фондом и ООО «УралСтройАльянс» было заключено Дополнительное соглашение № 1 от 04.07.2022 г. к Договору № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г., положения которого исключают из Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. многоквартирные дома, в отношении которых ООО «УралСтройАльянс» также осуществляется выполнение работ по капитальному ремонту. Как пояснил представитель Фонда, оказание услуг по осуществлению строительного контроля в отношении исключенных многоквартирных домов возложено на ООО «Сивил Инжиниринг».

Представитель Фонда также указывал, что действия Фонда по заключению Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. обусловлены требованиями пунктов 165, 167, 189, 193 195 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 (далее также – Положение).

Кроме этого, представитель Фонда отмечал, что в производстве Арбитражного суда Пермского края находится дело № А50-12968/2022 по исковому заявлению Прокуратуры Пермского края о признании Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. недействительным. С учетом данных обстоятельств представителем Фонда было заявлено ходатайство об отложении рассмотрения настоящего дела.

Заслушав пояснения представителя Фонда, оценив представленные документы, Комиссия приняла решение об отложении рассмотрения дела до 07.09.2022 г. (Определение от 23.08.2022 г., исх. № 010286-22 от 26.08.2022 г.).

К началу заседания Комиссии 07.09.2022 г. Фондом представлены дополнительные письменные пояснения по делу с приложенными документами (вх. № 013502).

На заседании Комиссии 07.09.2022 г. представитель Фонда повторно ссылался на обстоятельства, указанные в ранее направляемых письменных пояснениях, и озвученных в рамках заседания Комиссии 23.08.2022 г. Также представитель Фонда пояснил, что с ООО «Сивил Инжиниринг» Фондом договоры не заключались, фактически строительный контроль в отношении многоквартирных домов, на которых ООО «УралСтройАльянс» осуществляется выполнение работ по капитальному ремонту, осуществлялся Индивидуальным предпринимателем <...>. Договор на осуществление строительного контроля с предпринимателем был

заключен без проведения конкурентной процедуры. Как указывал представитель Фонда, данный предприниматель включен в реестр квалифицированных подрядных организаций, предусмотренный Положением.

Заслушав пояснения представителя Фонда, оценив представленные документы, Комиссия приняла решение об отложении рассмотрения дела до 26.09.2022 г.

К началу заседания Комиссии 26.09.2022 г. Фондом представлены дополнительные письменные пояснения по делу с приложенными документами.

На заседании Комиссии 26.09.2022 г. представитель Фонда указывал, что <...> не зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, а является физическим лицом, с которым Фонд заключил договор на осуществление строительного контроля при проведении капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, исключенных из Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. Дополнительным соглашением № 1 от 04.07.2022 г. к указанному договору. При заключении с договора с <...> Фонд руководствовался членством <...> в соответствующей саморегулируемой организации, а также обязанностями, возложенными на Фонд в силу закона. Заключение Договора осуществлялось за счет собственных средств Фонда. Кроме этого, представитель Фонда указывал, что работы по договору на осуществление строительного контроля завершены, однако, не оплачены. Кроме этого, представителем Фонда было заявлено ходатайство об отложении рассмотрения дела.

Заслушав пояснения представителя Фонда, оценив представленные документы, Комиссия в целях запроса дополнительной информации и сведений объявила перерыв в рассмотрении дела до 05.10.2022 г.

05.10.2022 г. в адрес Управления поступили документы, направленные Фондом (на запрос о предоставлении информации № 11573/22 от 27.09.2022 г.). После анализа представленных документов, Комиссией повторно был объявлен перерыв в рассмотрении настоящего дела до 12.10.2022 г. На заседании 12.10.2022 г. Комиссия приняла решение об отложении рассмотрения дела до 25.10.2022 г.

На заседании Комиссии 25.10.2022 г. каких-либо дополнительных доводов представителем Фонда заявлено не было.

Комиссия, оценив имеющиеся материалы, приняла решение об отложении рассмотрения настоящего дела до 10.11.2022 г. в целях подготовки и направления лицам, участвующим в деле, заключения об обстоятельствах дела.

В ходе рассмотрения дела, с учетом представленных документов и сведений, Комиссией антимонопольного органа установлено следующее:

Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения, недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации. Целями

Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (ст. 1 Закона о защите конкуренции).

В силу пункта 1 статьи 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

Товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами (п. 4 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

Хозяйствующий субъект – коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации (п. 5 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

Конкуренция представляет собой соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (п. 7 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее – запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений

преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

С учетом изложенных норм, для признания действий (бездействия) организатора торгов не соответствующими статье 17 Закона о защите конкуренции необходимо, чтобы такие действия (бездействие) при проведении торгов не были основаны на нормах действующего законодательства и привели, либо могли привести к ограничению конкуренции, в том числе к неправильному определению победителя торгов.

По смыслу положений Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – Жилищный кодекс Российской Федерации) под региональным оператором понимается специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно статье 178 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда (часть 1 названной статьи), деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации (часть 3 указанной статьи).

Пунктом 3 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что к функциям регионального оператора, в том числе относится осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Согласно части 1.1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации закупки региональным оператором товаров, работ, услуг в целях выполнения функций регионального оператора, установленных частью 1 настоящей статьи, осуществляются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Информация о закупках региональным оператором товаров, работ, услуг размещается в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 1 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в

объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

В соответствии с частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации к выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению капитального ремонта объектов капитального строительства региональный оператор обязан привлечь индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, являющихся членами соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Частью 5 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что привлечение региональным оператором, в частности в случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок привлечения специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (региональным оператором), подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - подрядные организации), в целях повышения эффективности, результативности привлечения подрядных организаций, обеспечения гласности и прозрачности привлечения подрядных организаций, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в процессе привлечения подрядных организаций путем проведения предварительного отбора подрядных организаций, формирования реестра квалифицированных подрядных

организаций и проведения закупок (торгов) в целях заключения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен Положением, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 г. № 615 (далее – Положение).

Пунктом 3 Положения предусмотрены следующие принципы привлечения подрядных организаций:

а) доступность, безвозмездность и открытость информации о привлечении подрядных организаций, ее достоверность и полнота;

б) создание равных условий для участников предварительного отбора и участников электронных аукционов;

в) добросовестная конкуренция участников предварительного отбора и участников электронных аукционов;

г) профессионализм заказчика, осуществление его деятельности, деятельности специализированной организации на профессиональной основе с привлечением квалифицированных специалистов, обладающих теоретическими знаниями и навыками в сфере закупок;

д) эффективное использование средств регионального оператора, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, и средств государственной поддержки на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания;

е) создание условий для своевременного и полного удовлетворения потребностей в оказании услуг и (или) выполнении работ с требуемыми показателями цены, качества и надежности, необходимых для целей обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Пунктом 2 Положения установлено, что под предварительным отбором понимается совокупность действий, являющихся частью процедуры закупки (торгов), в результате которых осуществляется формирование реестра квалифицированных подрядных организаций субъекта Российской Федерации, сводного реестра квалифицированных подрядных организаций, имеющих право принимать участие в закупках, предметом которых является оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории субъекта Российской Федерации, проводившего предварительный отбор.

Также пунктом 2 Положения предусмотрено, что реестр квалифицированных подрядных организаций – сформированный органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным субъектом Российской Федерации на ведение реестра квалифицированных подрядных организаций, по итогам предварительного отбора реестр квалифицированных подрядных организаций, в котором содержится предусмотренная настоящим Положением информация о подрядных организациях, которые имеют право принимать участие



в электронном аукционе по установленному предмету электронного аукциона либо у которых могут осуществляться закупки в случаях, предусмотренных пунктом 193 настоящего Положения.

В силу пунктов 7-8 Положения по итогам проведения предварительного отбора органом по ведению реестра формируется реестр квалифицированных подрядных организаций. Предварительный отбор подрядных организаций проводится для оказания услуг и (или) выполнения работ по следующим предметам электронного аукциона:

а) оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;

б) оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия;

в) оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений

г) оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе на ремонт (замену, модернизацию) лифтов;

д) оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, в том числе на ремонт (замену, модернизацию) лифтов;

е) выполнение работ по оценке соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза 011/2011 «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов» (далее - технический регламент);

ж) оказание услуг по осуществлению строительного контроля.

В соответствии с Постановлением Правительства Пермского края от 22.07.2013 № 939-п «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае», а также статьей 21 Закона Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» Фонд является региональным оператором на территории Пермского края.

30.12.2021 г. Фондом на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о закупках [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) размещено Извещение № 205670000012100216 о проведении электронного аукциона на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края.

В соответствии с Протоколом № 205670000012100216 от 25.12.2021 г. на участие в аукционе была подана единственная заявка, направленная ООО «УралСтройАльянс», в силу чего указанный аукцион был признан несостоявшимся. В связи с этим, на основании пункта 165 Положения между Фондом и ООО «УралСтройАльянс» был заключен Договор № КР-000157/2021/ЭА от 07.02.2022 г. Согласно пункту 3.1 данного договора, цена договора составляет 13 193 288,40 рублей.

Согласно Пункту 2.1 указанного договора, Приложению № 12 к данному договору, на Подрядчика (ООО «УралСтройАльянс») была возложена обязанность по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных по следующим адресам:

1. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Лесная, д. 13;
2. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Лесная, д. 14;
3. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Восточная, д. 2А;
4. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Восточная, д. 3А;
5. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Лесная, д. 1;
6. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Лесная, д. 16;
7. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Восточная, д. 1А;
8. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Маяковского, д. 5;
9. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Пузакова, д. 5А.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.

На основании пункта 11 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество выполненных работ подрядными организациями, привлеченными им, в течение не менее 5 лет с момента подписания акта приемки оказанных и выполненных работ.

В части 6 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Частью 1 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс Российской Федерации)

предусмотрено, что строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Пунктом 1 статьи 748 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

В соответствии с пунктом 1 статьи 749 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика.

Из анализа вышеуказанных норм следует, что если капитальный ремонт осуществляется на основании договора, то строительный контроль должен осуществляться как лицом, непосредственно осуществляющим капитальный ремонт – подрядчиком (строительный контроль подрядчика), так и заказчиком (строительный контроль заказчика).

При этом, если заказчик не обладает специальными познаниями либо по иным причинам не желает в полном объеме выполнять функцию заказчика по контролю и надзору за строительством, то осуществление этой функции и принятие от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком он вправе доверить третьему

лицу - профессиональному юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю (Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2021 № 05АП-7495/2021 по делу № А51-9487/2021).

Так, в том числе в связи с необходимостью проведения строительного контроля за выполнением ООО «УралСтройАльянс» работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, на основании Договора № КР-000157/2021/ЭА от 07.02.2022 г., Фондом 25.01.2022 г. на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о закупках [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) размещено Извещение № 205670000012200009 о проведении электронного аукциона на оказание услуг по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домов расположенных на территории Пермского края.

Согласно Протоколу № 205670000012200009 от 15.02.2022 г. на участие в аукционе была подана единственная заявка, направленная ООО «УралСтройАльянс», в силу чего указанный аукцион был признан несостоявшимся. В связи с этим, на основании пункта 165 Положения между Фондом и ООО «УралСтройАльянс» был заключен Договор № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. Согласно пункту 2.1 данного договора, цена договора составляет 321 692,00 рублей.

Согласно пункту 1.1 указанного договора, Приложению № 1 к данному договору, на исполнителя (ООО «УралСтройАльянс») была возложена обязанность по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных по следующим адресам:

1. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Уждавиниса, д. 17;
2. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Уждавиниса, д. 19;
3. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Уждавиниса, д. 20;
4. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Уждавиниса, д. 22;
5. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Лесная, д. 13;
6. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Лесная, д. 14;
7. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Восточная, д. 2А;
8. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Восточная, д. 3А;
9. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Лесная, д. 1;
10. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Лесная, д. 16;
11. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Восточная, д. 1А;
12. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Маяковского, д. 5;
13. Пермский край, Чердынский район, пгт. Ныроб, ул. Пузакова, д. 5А.

Таким образом, в рамках Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. на ООО «УралСтройАльянс» была возложена обязанность по осуществлению строительного контроля, в том числе за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, которые осуществляются самим же ООО «УралСтройАльянс» (в отношении многоквартирных домов, перечисленных в пунктах 5-13 Приложения № 1 к Договору № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г.).

Вместе с этим, пунктом 220 Положения прямо предусмотрено, что Заказчик обязан отказаться от заключения договора о проведении капитального ремонта с победителем электронного аукциона, или с участником электронного аукциона, заявке на участие в электронном аукционе которого присвоен второй номер, или с единственным участником, допущенным к участию в электронном аукционе, или с единственным участником электронного аукциона по следующим основаниям:

а) установление факта несоответствия лица, с которым должен быть заключен договор о проведении капитального ремонта, требованиям настоящего Положения;

б) установление по итогам электронного аукциона по предмету электронного аукциона, предусмотренному подпунктом «ж» пункта 8 настоящего Положения, факта наличия договора о проведении капитального ремонта, заключенного с победителем электронного аукциона, или с участником электронного аукциона, заявке на участие в электронном аукционе которого присвоен второй номер, или с единственным участником, допущенным к участию в электронном аукционе, или с единственным участником электронного аукциона, по итогам электронного аукциона, проведенного ранее по одному из предметов электронного аукциона, предусмотренных подпунктами «а» - «в» пункта 8 настоящего Положения, в отношении того же многоквартирного дома, что и электронный аукцион по предмету электронного аукциона, предусмотренному подпунктом «ж» пункта 8 настоящего Положения;

в) установление по итогам электронных аукционов по предметам, предусмотренным подпунктами «а» - «в» пункта 8 настоящего Положения, факта наличия договора о проведении капитального ремонта, заключенного с победителем электронного аукциона, или с участником электронного аукциона, заявке на участие в электронном аукционе которого присвоен второй номер, или с единственным участником, допущенным к участию в электронном аукционе, или с единственным участником электронного аукциона, по итогам электронного аукциона, проведенного ранее по предмету электронного аукциона, предусмотренному подпунктом «ж» пункта 8 настоящего Положения, в отношении того же многоквартирного дома, что и электронные аукционы по предметам электронных аукционов, предусмотренным подпунктами «а» - «в» пункта 8 настоящего Положения.

Из представленной нормы следует, что заказчик обязан отказаться от заключения договора по итогам электронного аукциона на оказание услуг по осуществлению строительного контроля (подпункт «ж» пункта 8 Положения), если будет установлен факт наличия договора с этим же участником аукциона, ранее заключенного по итогам аукциона на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту (подпункт «а» пункта 8 Положения) в отношении тех же многоквартирных домов.

Это обусловлено тем, что лицо, которое ранее заключило договор о выполнении работ по капитальному ремонту, не может быть лицом, осуществляющим строительный контроль за выполнением данных работ:

В силу части 8 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядок проведения строительного контроля устанавливается Правительством Российской Федерации. Данный порядок предусмотрен Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468 (далее – Порядок).

Согласно пункту 2 Порядка, предметом строительного контроля является проверка выполнения работ при строительстве объектов капитального строительства на соответствие требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов в целях обеспечения безопасности зданий и сооружений.

Пунктом 3 Порядка установлено, что строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство (подрядчик);
- застройщиком, заказчиком либо организацией, осуществляющей подготовку проектной документации и привлеченной заказчиком (застройщиком) по договору для осуществления строительного контроля (в части проверки соответствия выполняемых работ проектной документации) (заказчик).

Пунктом 4 Порядка предусмотрена возможность осуществления строительного контроля работниками подрядчика и заказчика, на которых в установленном порядке возложена обязанность по осуществлению такого контроля. При этом, контрольные мероприятия, осуществляемые подрядчиком и заказчиком, не являются тождественными и перечислены в пунктах 5-6 Порядка.

Применительно к заказчику соответствующий перечень содержится в пункте 6 Порядка. Из данного перечня следует, что именно на заказчика возложен «итоговый» контроль. В частности, обязанностью заказчика является осуществление строительного контроля с учетом проведения соответствующих контрольных мероприятий в отношении работы подрядчика.

Очевидно, в этой связи, что соответствующие контрольные мероприятия, осуществляемые в рамках строительного контроля заказчиком в отношении подрядчика, не могут осуществляться самим подрядчиком, поскольку обратное нивелирует цели и задачи строительного контроля заказчика.

Заказчик (застройщик) обязан обеспечить строительный контроль либо путем личного его осуществления, либо путем возложения данной обязанности на лицо, не выполняющее работы по договору строительного подряда (Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2018 № 55067-ОГ/08 «По вопросам строительного контроля», Разъяснения ФАС России «О правомерности выполнения строительно-монтажных работ и проведения строительного контроля одной организацией»).

Согласно пункту 167 Положения в случае признания электронного аукциона несостоявшимся и незаключения договора о проведении капитального ремонта с единственным участником электронного аукциона (при наличии такого участника) или незаключения такого договора с участником электронного аукциона, заявке которого присвоен второй номер, при уклонении победителя электронного аукциона от заключения договора о проведении капитального ремонта, а также в случае отказа заказчика от заключения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 220 настоящего Положения, заказчик вправе объявить о проведении повторного электронного аукциона либо заключить договор о проведении капитального ремонта с единственной подрядной организацией в порядке, предусмотренном пунктом 195 настоящего Положения.

При этом, пунктом 195 Положения установлено, что закупка у единственной подрядной организации осуществляется путем заключения заказчиком договора о проведении капитального ремонта с подрядной организацией, включенной в реестр квалифицированных подрядных организаций и соответствующей требованиям, установленным пунктом 23 настоящего Положения, с учетом предмета договора о проведении капитального ремонта.

Таким образом, в случае отказа от заключения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 220 Положения, заказчик вправе либо объявить о проведении повторного электронного аукциона, участником которого может быть только лицо, включенное в реестр квалифицированных подрядных организаций, либо заключить договор о проведении капитального ремонта с единственной подрядной организацией, которая, по общему правилу, также должна быть включена в реестр квалифицированных подрядных организаций, предусмотренный Положением.

В связи с этим, Фонд, с учетом того, что заключению Договора № КР-000157/2021/ЭА от 07.02.2022 г. и Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. предшествовало проведение электронных аукционов, предметом которых являлось выполнение работ по капитальному ремонту и оказание услуг по осуществлению строительного контроля соответственно, а также, что по условиям Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. на ООО «УралСтройАльянс» возлагались обязанности по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту, которые уже осуществлялись ООО «УралСтройАльянс» в соответствии с Договором № КР-000157/2021/ЭА от 07.02.2022 г., в силу пункта 220 Положения обязан был отказаться от заключения Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г.

Вместе с этим, то обстоятельство, что на ООО «УралСтройАльянс» возлагались обязанности по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту, которые уже осуществлялись ООО «УралСтройАльянс», не могло быть неизвестно Фонду на момент подведения итогов аукциона, равно как и на момент заключения Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г., в том числе ввиду того, что Фонд являлся стороной как Договора № КР-000157/2021/ЭА от 07.02.2022 г., так и Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г.

Из материалов рассматриваемого дела также установлено, что между Фондом и ООО «УралСтройАльянс» было заключено Дополнительное соглашение № 1 от 04.07.2022 г. к Договору № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г., пункты 1-1.2.1 которого предусматривали исключение из договора объектов, в отношении которых ООО

«УралСтройАльянс» выполняло работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (многоквартирные дома, перечисленные в пунктах 5-13 Приложения № 1 к Договору № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г.).

Вместе с этим, из совокупности представленных документов, а также пояснений, озвученных представителем Фонда, следует, что строительный контроль за выполнением ООО «УралСтройАльянс» работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов фактически осуществлялся <...>, с которым Фонд заключил Договор № 3 от 04.05.2022 г.

Согласно пункту 1.1 Договора № 3 от 04.05.2022 г. на исполнителя (<...>) была возложена обязанность по проведению строительного контроля при осуществлении капитального ремонта. Пунктом 1.3 Договора № 3 от 04.05.2022 г. установлен перечень контрольных мероприятий, проводимых исполнителем. Из содержания данных контрольных мероприятий следует, что они дублируют контрольные мероприятия, осуществляемые заказчиком, которые установлены пунктом 6 Порядка.

Как было указано ранее, функция заказчика по контролю и надзору за строительством может быть реализована либо самим заказчиком (в рассматриваемом случае Фондом), либо лицом, привлеченным по инициативе заказчика.

Из содержания Договора № 3 от 04.05.2022 г. следует, что <...> осуществлял строительный контроль в отношении работ, выполняемых ООО «УралСтройАльянс», в качестве лица, которое Фонд путем заключения гражданско-правового договора привлек по своей инициативе для осуществления соответствующей функции заказчика. Каких-либо доказательств, подтверждающих, что <...> являлся работником Фонда, в материалы дела представлено не было.

На данное обстоятельство также указывают Акты рабочей комиссии № 4-7 от 31.05.2022 г., согласно которым в состав комиссии при проведении строительного контроля входили: представитель Фонда, представитель ООО «УралСтройАльянс», представитель подрядной организации, осуществляющей строительный контроль (<...>).

С учетом изложенного, проведение строительного контроля за выполнением ООО «УралСтройАльянс» работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществлялось не самим заказчиком (Фондом), а специально привлеченным для этих целей лицом (<...>).

Таким образом, даже после заключения Дополнительного соглашения № 1 от 04.07.2022 г. к Договору № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г., которым исключалась обязанность ООО «УралСтройАльянс» осуществлять строительный контроль за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, в отношении которых ООО «УралСтройАльянс» уже выполняло работы по капитальному ремонту, у Фонда сохранилась потребность в привлечении лица для осуществления строительного контроля за данными работами.

Как было указано ранее, для признания действий (бездействия) организатора торгов не соответствующими статье 17 Закона о защите конкуренции необходимо, чтобы такие действия (бездействие) при проведении торгов не были основаны на



нормах действующего законодательства и привели, либо могли привести к ограничению конкуренции, в том числе к неправильному определению победителя торгов. При этом, действия организатора торгов, выраженные в нарушении порядка заключения договора по результатам проведения торгов, также могут быть квалифицированы как нарушающие статью 17 Закона о защите конкуренции.

Статьей 4 Закона о защите конкуренции установлено, что признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции). Вместе с тем следует учитывать, что перечень признаков ограничения конкуренции, указанный в пункте статье 4 Закона о защите конкуренции, не является исчерпывающим.

В рассматриваемом случае Фондом в целях строительного контроля за выполнением ООО «УралСтройАльянс» на основании Договора № КР-000157/2021/ЭА от 07.02.2022 г. работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, было принято решение о проведении электронного аукциона в соответствии с порядком, предусмотренным Положением, по результатам которого на победителя аукциона, которым может быть только субъект, включенный в реестр квалифицированных подрядных организаций, будут возложены обязанности по проведению соответствующих контрольных мероприятий.

Установлено, что по результатам данного электронного аукциона Фондом неправоммерно был заключен Договор № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. с ООО «УралСтройАльянс», поскольку Фонд, руководствуясь нормой пункта 220 Положения, обязан был отказаться от заключения указанного договора.

Вместе с этим, Фонд после отказа от заключения договора, руководствуясь пунктом 167 Положения, вправе был объявить о проведении повторного электронного аукциона либо заключить договор о проведении капитального ремонта с единственной подрядной организацией в соответствии с пунктом 195 Положения, что также означало бы возложение обязанностей по строительному контролю на субъекта, включенного в реестр квалифицированных подрядных организаций.

Несмотря на это, Фондом вышеуказанные права реализованы не были, в целях

осуществления строительного контроля за выполнением ООО «УралСтройАльянс» работ по капитальному ремонту был привлечен <...>. Вместе с этим, как было отмечено ранее, осуществление строительного контроля <...> предполагало именно проведение контрольных мероприятий специально привлеченным лицом, а не самим Фондом.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о единой направленности действий Фонда на привлечение лица для осуществления мероприятий по строительному контролю за выполнением ООО «УралСтройАльянс» работ по капитальному ремонту.

Комиссия также принимает во внимание, что Договор № СК-000013/2022/ЭА заключен 03.03.2022 г. При этом, Дополнительное соглашение № 1 к данному Договору было заключено 04.07.2022 г. Таким образом, с 03.03.2022 г. до 04.07.2022 г. обязанности по осуществлению строительного контроля были возложены на ООО «УралСтройАльянс». Несмотря на это, Договор № 3 был заключен с <...> 04.05.2022 г. Таким образом, с момента заключения Договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г. до момента заключения Договора № 3 от 04.05.2022 г. обязанности по осуществлению строительного контроля фактически были возложены именно на ООО «УралСтройАльянс».

Проанализировав вышеуказанные обстоятельства, Комиссия Пермского УФАС России полагает, что ограничение конкуренции в данном случае проявилось в ущемлении прав иных субъектов, включенных в реестр квалифицированных подрядных организаций, на заключение договора по проведению строительного контроля, поскольку в случае отказа от заключения договора № СК-000013/2022/ЭА от 03.03.2022 г., а также при подтвержденной заинтересованности Фонда в возложении функций по строительному контролю на специально привлекаемое лицо, проведение строительного контроля было бы возложено именно на лицо, включенное в реестр, посредством заключения соответствующего договора способами, установленными пунктами 167, 195 Положения,

Анализ состояния конкуренции за период, определенный за период с 25.01.2022 г. по 04.05.2022 г., показал, что предметом торгов в рассматриваемом случае является заключение договора на оказание услуг по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края.

С учетом изложенного, Комиссия Пермского УФАС России полагает, что вышеописанные действия Фонда следует квалифицировать как нарушающие положения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Оснований для прекращения производства по делу в соответствии со ст. 48 Закона о защите конкуренции не усматривается.

**Члены Комиссии**

<...>

<...>

**Примечание.**

*Лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии (ч. 5 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции).*

*В соответствии со ст. 14.32 КоАП РФ лицо, первым добровольно заявившее в федеральный антимонопольный орган или его территориальный орган о заключении им недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации соглашения, освобождается от административной ответственности.*