

## **РЕШЕНИЕ**

**по результатам рассмотрения жалобы**

**ООО «Управляющая компания «Вэлтаун»**

**Дело № 021/10/18.1-441/2022 г. Чебоксары**

Резолютивная часть решения оглашена 18 мая 2022 года

Решение изготовлено в полном объеме 23 мая 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и заключения договоров по результатам торгов, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.08.2021 №87 в составе:

" ... "

в присутствии от:

организатора торгов – Управление ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары – " ... "

заявителя – ООО «Управляющая компания «Вэлтаун», " ... "

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу ООО «Управляющая компания «Вэлтаун» на действия организатора торгов при проведении отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Чебоксары, ул. И.П. Прокопьева, дом 7 (изв. №250422/2689466/01), в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Чувашское УФАС России 05.05.2022 обратилось ООО «Управляющая компания «Вэлтаун» с жалобой на действия организатора торгов при проведении отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Чебоксары, ул. И.П. Прокопьева, дом 7 (изв. №250422/2689466/01).

Из жалобы заявителя следует, что в пункте 7 Извещения не включены услуги

теплоснабжения, газоснабжения жилого дома.

В перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений отсутствуют работы по обслуживанию системы видеонаблюдения, СКУДов, домофонов, системы «Умный дом», отсутствует ряд работ, включенный в минимальный перечень услуг и работ.

Годовые затраты на санитарные работы не позволяют нанять двух уборщиц.

В пункте 5 перечня услуг сторонних организаций не отражено обслуживание пункта газорегуляторного шкафного и страхование газопровода среднего давления, являющихся общедомовым имуществом.

Кроме того, площади техподполья, чердака превышают площади, указанные в техническом паспорте объекта.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

В ходе рассмотрения жалобы по существу, представитель Заявителя поддержала доводы жалобы в полном объеме.

Представители Организатора торгов с жалобой не согласились, просили признать жалобу необоснованной.

*Изучив представленные документы, Комиссией установлено следующее.*

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае

признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Чувашским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Чувашского УФАС России <https://chuvashia.fas.gov.ru/>.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее - Постановление Правительства N 75).

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Постановлением Правительства N 75 установлен порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

15.04.2022 в 13 час. 21 мин. организатором торгов – администрацией Алатырского района Чувашской Республики на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 150422/0215798/01 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 21:06:150403:232 площадью 1775 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р - н Алатырский, с/пос. Чуварлейское, с. Чуварлеи, ул. Озерная, д. 1-А.

Дата и время окончания приема заявок: 01.06.2022 11:00

Дата рассмотрения заявок: 02.06.2022

Дата проведения конкурса: 03.06.2022

Место и время проведения конкурса: Чувашская Республика, город Чебоксары, ул. К.Маркса, д.36, каб. 112, 03 июня 2022г. в 11 час.00 мин. (время московское).

Из пояснений организатора торгов следует следующее.

Расчет тарифа на содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее -МКД) рассчитывается исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденных Постановлением Правительства РФ №290 от 3 апреля 2013 года (далее - Постановление №290).

Расходы на оплату холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроэнергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД рассчитаны согласно правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. №354 (далее - правила №354). Согласно Правилам №354 услуги по теплоснабжению и газоснабжению не входят в расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме.

Расходы на оплату холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроэнергии, потребляемые при содержании общего имущества в МКД (пп.5.3 п.5 перечня для расчета тарифа) рассчитаны исходя из действующих нормативов и тарифов и составили по данному дому 207652,36 руб. в год. Расчет приведен в приложении №1.

Работы по обслуживанию системы видеонаблюдения, СКУДов, домофонов, системы «Умный дом» не входят в минимальный перечень услуг и работ, утвержденных Постановлением №290. Вопрос о включении данных работ в плату за содержание общего имущества дома необходимо решить на общем собрании собственников в многоквартирном доме.

Расчет годовой платы за санитарные работы по содержанию помещений общего пользования рассчитан в программе ПК ГРАНД-Смета 2022 исходя из объемов, указанных в техническом паспорте многоквартирного дома.

Работы и услуги по статьям «мытьё окон, влажная протирка подоконников, перил, шкафов для слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек» включены в пп.3 п.1 перечня для расчета тарифа на содержание общего имущества в МКД; «прочистка ливневой канализации» - в пп.1.6 п. 1.

Заложенный в конкурсной документации тариф на обслуживание котельной рассчитан исходя из рыночной стоимости в размере 25000 руб. в месяц.

Площади техподполья и чердака для расчета тарифа взяты из технического паспорта на многоквартирный дом. Изготовлением техпаспорта занимается застройщик. Для установления достоверности данных необходимо обратиться в Бюро технической инвентаризации.

На основании вышеизложенного, по мнению организатора торгов расчет на содержание общего имущества в МКД был произведен в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Согласно части 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.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

Установлено, что Заявитель не подавал заявку на участие в торгах, не является участником торгов, следовательно, нарушение его прав и законных интересов не подтверждено.

Доводы заявителя относительно невозможности осмотра имущества, являющегося предметом торгов, не связаны с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах, и следовательно Комиссией не рассматриваются по существу в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещении о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу ООО «Управляющая компания «Вэлтаун» необоснованной.

В соответствии с частью 2, 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

решила:

Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Вэлтаун» на действия организатора торгов при проведении отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Чебоксары, ул. И.П. Прокопьева, дом 7 (изв. №250422/2689466/01 необоснованной.

Председатель Комиссии "..."

Члены Комиссии "..."

*Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.*

2022-4281